



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLÁN**

**“ANÁLISIS DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL
CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO”**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

VÁZQUEZ PALACIOS OSCAR

ASESOR. LIC. MARÍA MAGDALENA HERNÁNDEZ VALENCIA.

JUNIO DE 2008.



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.

A MI
PADRE:

VICENTE FRANCISCO VÁZQUEZ MORIN.

Te realice una promesa incondicional y unilateral, justo cuando ya no te tuve, justo cuando tu vida se extinguió.

Sin embargo, tengo la certeza, que donde quiera que te encuentres, sabrás que todos tus esfuerzos, esperanzas y sueños, no fueron en vano, por fin y después de mucho tiempo, me adjudico el más grande de los bienes que me heredaste... mi profesión.

Cumplo esa promesa, en memoria de la gran persona que fuiste, como un pequeño homenaje al gran ser humano que demostraste en todos los aspectos de tu vida, eres un verdadero ejemplo de vida, y siempre tendré el orgullo y la bendición de ser tu hijo.

¡Mi eterno recuerdo, y todo mi amor perenne!

A TI MADRE:

MARGARITA PALACIOS MARTÍNEZ,

En vida...! en vida...! en vida!...

Logré
darte la
satisfacción por
la que te tanto luchaste;

Tus lágrimas, dolores de cabeza y
el cansancio físico por el trabajo y los desvelos,
valieron la pena y no fueron infructuosos, satisfecha debes
estar
por ver a todos tus hijos con título profesional, pero más orgullosa,
por haber formado personas de bien...la felicitación sin duda es para ti!

Mi agradecimiento infinito por la donación irrevocable de tu tiempo, cariño,
comprensión, apoyo, aliento, es decir, de tu amor, que me entregaste día a día,
sin pedir garantía alguna.

Por último quiero decirte, que me siento honrado y afortunado de ser tu hijo, y puedo
asegurar categóricamente, que tus anhelos en los que invertiste tu vida, te rindieron
frutos, y sin duda al buen árbol se le conoce por sus frutos,
de mejor
árbol
no
pude
nacer!!!

Con todo mi amor y admiración.

A ustedes Hermanos:

KATHY,

FRANCISCO y

JUAN MANUEL:

Sin duda, hermanos ejemplares que en todo momento confiaron y me tuvieron una paciencia inquebrantable, que en una especie de comodato, me entregaron por muchos años, sus consejos, recomendaciones y fortaleza. Siempre tolerantes y esperanzados en verme triunfar en cada uno de mis proyectos. Hoy les restituyo todas esas virtudes confiadas, y por fin me asocio al grupo de profesionales que son, gracias por su confianza y seguridad en mí, creo que no los defraude.

Mi cariño y reconocimiento.

OSCAR DANIEL VÁZQUEZ ESCOBEDO.

A
ti hijo,

Llegaste a mi vida,
en el momento exacto,
precisamente cuando requería,
encontrar un aliciente ideal de superación.
En muy breve tiempo, te convertiste en el Juez
más severo que he tenido, el más exigente, e impaciente, y
por lo mismo, se que me seguirás presionado, para ser mejor, y llegar mas alto

Eres ese persistente recuerdo de
superación. Todo mi esfuerzo no
obtendría beneficio sin tu
subvención. Hoy te agradezco
todas las alegrías que me has
dado, las preocupaciones que
me has otorgado, en
compensación a ello, te entrego
en garantía prenda, todos mis
conocimientos, para que hoy y
siempre, sean una primera base
y apoyo para tu superación
personal. Cuenta conmigo...
siempre. Gracias por ser
como eres!

Te amo.!

A la

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO,
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES DE
ACATLAN,

Universidad de prestigio internacional, a la que hoy tendré el honor de representar a través de un mandato, mandato que me obliga a difundir y compartir los conocimientos adquiridos, así como a respetar y engrandecer los valores que me fueron inculcados. Es un honor formar parte de esta comunidad, y como reconocimiento y lealtad a ella, el trabajo, disciplina y la honradez, serán principios básicos de mí actuar profesional.

A la LIC. MARÍA MAGDALENA HERNÁNDEZ VALENCIA, sin duda, excelente abogada litigante, pero sobre todo, académica de gran vocación. En todo este tiempo, su asesoría fue inigualable y con gran acierto. Me cedió sin reserva alguna, en usufructo vitalicio sus conocimientos, que el día de hoy, muchos de ellos consolido en propiedad. Fue un honor y privilegio, contar con tan atinada dirección, con ese sabio consejo en el momento preciso y con esa reconvención para que este trabajo profesional, llegara a la meta trazada.

Mi admiración y respeto.

A

GRUPO FRISA

Vanguardia en el desarrollo inmobiliario en México.
A los Señores Rivera Torres,
empresarios mexicanos triunfantes en el mundo de los negocios,
quienes siempre han apostado en México y su gente.

En especial al
Arq. Carlos Rivera Torres Prado,
Director General de la División, Vivienda e Industria,
por la declaración unilateral de voluntad,
mediante la cuál me otorgo la confianza para formar parte de su equipo.

Mi total reconocimiento y gratitud.

Al Lic. Francisco Javier Mazoy Kuri y Lic. Armando Ascencio Pérez:

Abogados de éxito comprobado, con basta experiencia pero sobre todo seres humanos generosos. Con su tolerancia , en un acto de despojo de mi parte, les arranque parte de sus conocimientos y de su gran sabiduría.
Hoy soy un deudor de conocimientos y espero en breve compensar la deuda, para que de alguna forma, pueda extinguir esta obligación de pago que contraje con ellos. En este acto, todas mis promesas como estudiante que les hice, ahora las subrogo pero como profesionista.

Mi compromiso de superación no se extingue, se nova con mayor gravamen.

A TI...

Que al tener este trabajo en tus manos, sin duda, sabes que también fue gracias a ti.

Gracias,...ya que me diste el aliento del que obtuve la fuerza que necesitaba cuando me debilitaba, y encontré el apoyo cuando mostré mis constantes debilidades...

Gracias...por tu participación desinteresada y fe en mí, que siempre estuvieron presentes. ..

Gracias por preguntar con insistencia, del avance en este trabajo... de verdad...

Muchas Gracias... sabes que sin ti... no tendría significado este trabajo.

Hoy finalmente realizo el pago, del mutuo simple, que sin interés me ofreciste.

Y por último, los agradecimientos serian interminables, pero baste decir, que reconozco al ser supremo, que me dio la oportunidad de conocer mucha gente, que de una o de otra manera, en pequeña o gran medida, influyeron en todos los aspectos de mi vida, para que este trabajo se concretara.

A todos, mi gratitud por siempre...

Oscar Vázquez Palacios.

Agradecimientos.-----Pág.	1
Índice.-----	8
Justificación del Tema.-----	10
Capítulo 1. Patrimonio, Derechos Reales y Derechos personales.-----	11
1.1 Conceptos generales. -----	11
1.1.1. El Patrimonio.-----	11
1.1.2. Derechos Reales.-----	15
1.1.3. Derechos personales.-----	16
1.2. La propiedad.-----	19
1.2.1 La Propiedad en el Derecho Romano.-----	19
1.2.1.1. La propiedad Quiritaria.-----	21
1.2.1.2. La propiedad Bonitaria.-----	22
1.3 Medios para adquirir la propiedad.-----	26
1.4. Los derechos reales y personales o de crédito, su régimen legal, limitaciones y modalidades.-----	36
Capítulo 2. Comunidad, Copropiedad y Condominio.-----	50
2.1. Conceptos Generales.-----	50
2.1.1. Comunidad. -----	50
2.1.2 Copropiedad. -----	53
2.1.2.1 Tipos de Copropiedad.-----	57
La copropiedad romana.-----	
La mancomunidad germánica. -----	
Sistemas mixtos. -----	
Sistema español. -----	
2.1.2.2. Formas de Constitución de la Copropiedad -----	60
Las diversas teorías. -----	
2.1.2.3. Los derechos y obligaciones de los copropietarios. -----	63
2.1.3 El Condominio.-----	66
Antecedentes históricos -----	
Naturaleza jurídica. -----	
Capítulo 3. Funcionamiento del Condominio. -----	74
3.1. Aspectos Generales.-----	74
3.2. Naturaleza jurídica.-----	80
3.3. Marco Jurídico.-----	85
3.4. Origen y formas de Constitución.-----	85
3.5. Los requisitos de constitución.-----	87
Capítulo 4.- Personalidad jurídica y representación legal.-----	92
4.1. Conceptos.-----	92
4.2. Tipos de personalidad jurídica.-----	96
4.3. La representación y los tipos de Representación.-----	99
Capítulo 5. Derecho Civil Mexicano Comparado.-----	108
5.1. Análisis comparativo del Código Civil de las Entidades Federativas, en cuanto a Leyes especiales a cerca del Régimen de Propiedad en Condominio.-----	112
5.2. Derecho del tanto y derecho de preferencia.-----	143
5.3. Resolución de conflictos condominales.-----	146
5.3.1 Procuraduría Social del Distrito Federal.-----	146

5.3.2. Centros de Mediación y Conciliación en el Estado de México.-----	148
Capitulo 6.- El Condominio y su representación legal en el Estado de México.	151.
6.1. Normas Locales.-----	153
6.2. Personalidad Jurídica y Representación legal.-----	162
6.3. Consideraciones finales.-----	168
Conclusiones.-----	170
Propuesta.-----	174
Bibliografía.-----	175
Legislación. -----	179

Justificación del Tema.

El Estado de México por su situación geográfica estratégica, se ha vuelto receptáculo de miles de inmigrantes del resto de la República, que se asientan en el territorio estatal para posteriormente trasladarse a su fuente de trabajo en el Distrito Federal y en las propias zonas aledañas.

Emanado de lo anterior es un hecho indiscutible y natural, que en menores predios disponibles se asentaran mayor número de ciudadanos, por lo que se volvió un recurso indispensable que las viviendas edificadas fueran constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio.

Situación que ha generado, por sí misma, innumerables conflictos vecinales, ocasionados en primer termino por la falta de una cultura cívica y respeto por los derechos de los demás y en segundo término, por la falta de una normatividad eficiente y sobre todo actual.

Considero que hay serios problemas de convivencia vecinal, por la falta de normas que con toda claridad, determinen el uso y mantenimiento de áreas comunes, así como por la propia forma de administración y por la representación legal.

En mi consideración, la legislación actual es omisa, tenue, e imprecisa, y parece que olvida el carácter de interés social y orden público que debe darse al Condominio. La realidad social y las relaciones humanas de convivencias, son muy complejas y en muchas ocasiones, tanto el régimen de propiedad en condominio y su reglamento no prevén situaciones prácticas o reales, y estos problemas desembocan, normalmente en el detrimento del patrimonio de los propios condóminos.

Este trabajo en especial, y concretamente pretende enfatizar la problemática actual en lo que respecta a la falta de Personalidad jurídica y por consiguiente la carencia de una verdadera representación legal del Condominio en el Estado de México.

El Objetivo de este trabajo, radica en alentar una modificación en el Código Civil del Estado de México, para que se reconozca con toda claridad, la personalidad jurídica al Régimen de Condómino o al Condominio, a fin de que a través de esta, se generen derechos y obligaciones que permitan proteger de una forma mas eficiente el patrimonio común y privativo de las personas que forman parte del condominio.

Se explicarán de manera amplia los beneficios del otorgamiento de la personalidad jurídica, así mismo se consideran algunas propuestas para reformar algunos artículos del Código Civil y de la Ley Condominal en el Estado de México, con el fin de beneficiar a los Ciudadanos que tienen parte de su patrimonio, bajo el régimen condominal, y en ese sentido se les otorguen incentivos fiscales, como la exención del pago de algunos derechos, impuestos y honorarios, que puntualmente se describirán en este trabajo

Oscar Vázquez Palacios.

CAPITULO 1. Patrimonio, Derechos Reales y Derechos Personales.

1.1 Conceptos generales

1.1.1. El Patrimonio.

Como todo trabajo intelectual de tesis, necesariamente se requiere iniciar reseñando antecedentes históricos, los cuáles de ninguna manera podemos cambiar, pero que, obligadamente deben ser punto de partida para entender la actualidad de nuestras instituciones de derecho.

Como es de todos conocidos, nuestras principales alusiones del derecho moderno, se basan en las que provienen del Derecho Romano; en ese sentido, para analizar a “La Propiedad” en primer termino tenemos que ubicar este concepto, y para tal efecto, hay que recordar la gran división existente y, que mucho autores reconocen desde los tiempos del derecho romano, a través de esta, aceptan los dos aspectos fundamentales, con el objeto de estudiar el derecho de una forma más accesible, dicha ramificación la realizan de la siguiente manera:

1.- <i>El ius quod ad personas pertinet.</i> (Personas y familias) que se conoce como el derecho Material o sustantivo.	2.- <i>El ius quod ad res pertinent.</i> (relaciones patrimoniales) que también se le conoce como derecho formal, adjetivo o procesal
--	--

Partiendo de esta división, también aceptada por el profesor Guillermo Floris Margadant S.¹, este trabajo deberá de abocarse al segundo aspecto, sin duda, donde debemos de ubicar a la “propiedad” como integrante o parte de los “derechos patrimoniales”. Cabe hacer notar que no pretendo restarle importancia o ignorar el primer aspecto, sin embargo el estudio de esa primera parte implicaría una desviación al objetivo de este trabajo, el cual intento sea lo mas breve posible para no desinteresar al lector.

Dicho lo cual, procedo a definir al “Patrimonio”, en ese sentido hago una breve alusión a la obra del Maestro Eugéne Petit, quién define al patrimonio como:

“Todo entero que puede pasar en masa de una persona a otra”².

Por su parte, el Maestro Rafael Rojina Villegas precisa al “patrimonio” como:

“El Conjunto de bienes, derechos, obligaciones y cargas de una persona apreciables en dinero, constituye una universalidad jurídica.”³

Y también define al patrimonio como:

¹ Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., México, Decimatercera Edición, 1985, Pág. 15.

² Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 172.

³ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 71.

“Un conjunto de bienes, de derechos y, además, por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de valorización pecuniaria”⁴

Por su parte el Maestro Sergio T. Azua Reyes, define al patrimonio como:

“El conjunto de bienes (cosas y derechos) que nos pertenecen y que además tienen la característica de ser susceptibles de apreciación pecuniaria”⁵

En un sentido más amplio el Diccionario Jurídico Mexicano, define al Patrimonio como:

“Una universalidad jurídica, en tanto, que es el conjunto de poderes y deberes entendidos en términos absolutos que se extienden en el tiempo y en el espacio: en el tiempo, por que abarca tanto los bienes, derechos, obligaciones y cargas presentes, como los que la misma persona pudiera tener en el futuro, y en el espacio, por que comprende todo lo susceptible de apreciación pecuniaria.”⁶

Por su parte, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, realiza un estudio de las principales teorías que definen al Patrimonio, en síntesis, resume el conflicto de la siguiente manera;

- a) Teoría Clásica: Misma que es atribuida a los tratadistas Franceses Aubry y Rau;
 - Exclusivamente las personas pueden tener patrimonio.
 - Toda persona tiene patrimonio.
 - Sólo se puede tener un patrimonio.
 - El Patrimonio no puede separarse de la personalidad.
 - No puede enajenarse todo el patrimonio.
 - El Patrimonio necesariamente tiene valor pecuniario.

- b) Teoría del patrimonio de Afectación (Afectación de un conjunto de bienes a la realización de un fin específico y determinado)⁷:
 - Pueden existir diversos patrimonios en una sola persona. (Ejemplos; patrimonio de Familia, Sucesiones hereditarias).
 - Puede transmitirse todo el patrimonio.
 - Puede existir patrimonio sin dueño
 - Pueden existir dentro del patrimonio obligaciones y derechos sin valor pecuniario.

Principalmente enfoca la divergencia entre las dos teorías esencialmente en el aspecto económico, es decir la valoración en dinero que se le debe o no dar al Patrimonio, y precisa:

“Todo el Patrimonio gira sobre un eje económico, un eje pecuniario”⁸

⁴ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 67.

⁵ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Primera Edición, México, 2004, pág. 1

⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, U.N.A.M. México, 1985, Pág. 59.

⁷ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Octava Edición, México, 2004, Pág. 63

En ese orden de ideas, el Maestro Gutiérrez y González en su obra “El Patrimonio”⁹ cita la definición de René Demogue, señalando que dicho autor:

“Afirmo que se debía definir al Patrimonio como el conjunto de derechos y Obligaciones de una persona, susceptible de apreciación económica y que constituye una universalidad”

El mismo Maestro Gutiérrez y González, sostiene y establece que el patrimonio;

*“Debe quedar en definitiva formado por dos grandes ámbitos; el económico y el de los derechos de la personalidad. A este último ámbito se le puede llamar también de afectación moral o no económica”.*¹⁰

Y finalmente el mismo autor nos proporciona su definición de “Patrimonio” al tenor siguiente;

*“Patrimonio es el conjunto de bienes, pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona, que constituyen una universalidad de derecho.”*¹¹

Y en esa solución que establece el Maestro Gutiérrez y González, los legisladores del Estado de Jalisco en el Código Civil, la avalan, y se apegan al exhorto de no ser “fodongos”¹² y plasman el doble aspecto del patrimonio de la siguiente manera:

“Del patrimonio

Artículo 41. El ser humano es titular patrimonial en los aspectos económico, moral y social.

Artículo 42. El patrimonio económico se forma por los derechos y obligaciones valorables en dinero y que constituyen una universalidad.

Artículo 43. El patrimonio moral se constituye por los derechos y deberes no valorables en dinero y que se integran por los derechos de personalidad.

Artículo 44. El patrimonio social compete a todos los seres humanos y pertenece a la presente y futuras generaciones.

Artículo 45. El patrimonio social está compuesto por los ecosistemas, ya que de su equilibrio dependen la vida y el sano desarrollo productivo. Todo ser humano tiene derecho a

⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 65.

⁹ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 58.

¹⁰ Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Séptima edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1990, Pág. 98.

¹¹ Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Séptima edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1990, Pág. 67.

¹² El Maestro Gutiérrez y González, en la Obra citada en la nota 9 anterior, en su pagina 100, se refiere como “Fodongos” “a los que se resisten a ampliar el contenido del patrimonio, por que no desean pensar en la ampliación del concepto por no ponerse a estudiar nuevas ideas que implican trabajo y esfuerzo mental.”

desarrollarse en un medio ambiente sano. Se considera de orden público e interés social la preservación y restauración del equilibrio ecológico”

En el mismo sentido se encuentra la legislación Civil vigente para el Estado de Puebla, que evidentemente se apega a la teoría de reconocer el doble ámbito del patrimonio, (Cabe mencionar que el Maestro Gutiérrez y González intervino en su creación), y que señala:

“Artículo 943.- El conjunto de bienes pertenecientes a una persona y las obligaciones a cargo de la misma se llama patrimonio económico.”

“Artículo 944.- El patrimonio moral está constituido por los derechos y deberes no valorables en dinero.”

Por su parte el Poder Legislativo en el Distrito Federal en el Código Civil, no define al Patrimonio, simplemente los refiere, como queda plasmado en los siguientes artículos:

“ARTICULO 723.- El patrimonio familiar es una institución de interés público, que tiene como objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar. El patrimonio familiar puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano; una parcela cultivable o los giros industriales y comerciales cuya explotación se haga entre los miembros de la familia; así como los utensilios propios de su actividad, siempre y cuando no exceda su valor, de la cantidad máxima fijada por este ordenamiento.”

“ARTICULO 1,288.- A la muerte del autor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras que no se hace la división. “

El Código Civil del Estado de Morelos por su parte recoge el sentido de la teoría Clásica, al tenor siguiente:

ARTICULO 81.- PATRIMONIO DEL SUJETO DE DERECHO. Por patrimonio se considera la universalidad jurídica constituida por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones, actuales y futuros susceptibles de apreciación pecuniaria.

De tales conceptos podemos entonces establecer que, los elementos esenciales del patrimonio son:

Un aspecto Activo: Universo tanto de bienes, pecuniarios y morales, como de derechos vinculados a una persona y que por supuesto pueden o no ser susceptibles de apreciación económica.

Un aspecto Pasivo: Que es la otra parte del Universo pero ahora corresponde a esa parte de Obligaciones y cargas, que de la misma forma están vinculados necesariamente a una persona y que implican un compromiso.

Es decir, en México no hay uniformidad en el criterio, se comulgan de forma indistinta ambas teorías.

Así pues puedo concluir que El PATRIMONIO, esta integrado por dos conjuntos que se entrelazan, el primero de ellos, es el conjunto de aquellos bienes, derechos, obligaciones y cargas, que son susceptibles de una apreciación pecuniaria, y el segundo Conjunto integrado por los derechos de la personalidad de afectación Moral o no económico,

El patrimonio se divide en dos grandes grupos: “Los Derechos Reales”, y “Los Derechos de crédito o personales”, que estudiaremos en los siguientes apartados.

1.1.2. Derechos Reales.

El Maestro Eduardo García Máynez nos proporciona la siguiente definición:

“Derecho Real 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.”¹³

“El derecho Real es la relación directa de una persona con una cosa, determinada, de la cual aquélla obtiene un determinado beneficio, con exclusión de todas las demás.”¹⁴

También el Diccionario Jurídico Mexicano, aporta su propia definición que expresa de la siguiente manera;

“Cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho entonces que surge recibe el nombre de derecho real.”¹⁵

Por su parte el Maestro José Arce y Cervantes define al Derecho Real como;

“Un poder inmediato y directo sobre una cosa (jus in re) y que da derecho a sacar provecho de esa cosa, en grados diferentes según la naturaleza del derecho de que se trate. Su titular puede aprovecharse él solo de esa cosa sin necesitar la mediación de nadie.”¹⁶

El tratadista Alfonso de Cossío, sostiene:

“El derecho real constituye una relación jurídica e inmediata de la persona con la cosa, susceptible de hacerse valor contra todos”¹⁷

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, define al Derecho Real, como:

“El poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para retirar de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título y es oponible Erga Omnes”¹⁸

¹³ García Maynez Eduardo, Introducción Al Estudio del Derecho, Trigésimo Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, Pág. 214.

¹⁴ Op. Cit. Not. 2, pag. 171.

¹⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo III, U.N.A.M. México, 1984, pag. 227.

¹⁶ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 14.

¹⁷ De Cossío Alfonso, Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Derechos Reales, Derechos de Familia y Sucesiones, Editorial Alianza editorial, S.A. Madrid, 1975, Pág. 498.

En estas definiciones encontramos seis notaciones similares que incumben mención a manera de conclusión;

El derecho real implica,

- a) La existencia de un vínculo jurídico entre una persona y una cosa.
- b) Una explotación exclusiva de esa cosa.
- c) Beneficio directo.
- d) Oponible a terceros, es decir imponen una obligación de respetar esa explotación.
- e) El aprovechamiento depende de la naturaleza del derecho.
- f) El sujeto pasivo es indeterminado, es decir, el deber es de todos, de la sociedad en conjunto.

1.1.3. Derechos personales o de crédito.

Por otra parte el derecho personal o de crédito es definido por el Maestro Eduardo García Máynez como:

“La facultad en virtud de la cual una persona, llamada acreedor, puede exigir de otra, denominada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa”¹⁹

“El derecho de crédito, es una relación de persona a persona que permite a una de ellas, llamada acreedor, exigir de la otra, llamada deudor, determinada prestación.”²⁰

Por su parte el Maestro José Arce y Cervantes, define al Derecho Personal como:

“El vínculo jurídico entre dos personas, en virtud del cual una de ellas (acreedor) tiene derecho de exigir a la otra (deudor), un dar, un hacer o un no hacer o sea exigirle una actividad o una abstención de algo concreto.”²¹

Otra definición del Maestro Gutiérrez y González define al derecho personal o derecho de crédito como:

“La necesidad jurídica que tiene una persona a la que se le denomina obligado-deudor, de cumplir voluntariamente a favor de otra persona, a la que se le denomina acreedor, que le pueda exigir, una prestación de carácter patrimonial (Pecuniaria o moral)”²²

¹⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 190.

¹⁹ García Máynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Trigésimo Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, Pág. 206 y 214.

²⁰ Op. Cit. Not. 2, Pág. 171.

²¹ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 13.

²² Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 241

Analizando las anteriores definiciones, también podemos concluir entonces que:
El derecho de crédito implica:

- a) Vínculo jurídico entre personas.
- b) Existencia de un acreedor y un deudor.
- c) Faculta del acreedor de exigir alguna prestación.
- d) Obligación de cumplir mediante una acción o una omisión.
- e) El sujeto pasivo está perfectamente determinado, es decir se conoce la identidad del deudor.

Para diferenciar tal clasificación, me permití establecer un cuadro de análisis comparativo, en base a las consideraciones del Maestro Eugéne Petit,²³ quién señala que fue el Derecho Romano, donde se separa con toda claridad ambos Derechos, basando la comparación en tres aspectos, 1.- Atendiendo a los caracteres diversos, 2.- por la forma o maneras de constituirlos; y 3.- Por las principales acciones destinadas a sancionarlos, dicho ensayo lo presento y detallo de la siguiente forma;

DERECHOS PATRIMONIALES	
Derechos Reales.	Derechos de Crédito
Diferencias atendiendo a los caracteres diversos:	
Relación directa de una persona que otorga derecho sobre una cosa.	Relación directa de persona a persona.
El deudor es "Erga Omnes" y en beneficio de una sola persona con exclusión de cualquier otra.	Exclusivamente el deudor está obligado a satisfacer una prestación determinada a solicitud del acreedor.
El acreedor tiene preferencia completa de sus derechos ante terceros.	El acreedor tiene preferencia proporcional de sus derechos ante terceros, en caso de insolvencia del deudor.

²³ Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 171

Solo puede tener objeto una cosa de existencia actual.	En este, la cosa puede ser un objeto de existencia actual, o incluso futura.
--	--

Por su creación	
La creación de los derechos reales es por modos especiales, entre los que destacan: La Ocupatio ²⁴ , La Traditio ²⁵ , La accesión. ²⁶ , la Servidumbre, usucapion, usufructo.	El Contrato y el delito ²⁷ son consideradas por el derecho romano las fuentes mas fecundas generadoras de las obligaciones: Entre los contratos mas importantes se encontraban los siguientes: Mutuum ²⁸ , Comodato ²⁹ , deposito, prenda.

Principales acciones destinadas a sancionarlos	
La acción in rem: Todo el que está investido de un derecho real reclama la sanción judicial de este derecho y el poder de ejercerle libremente, sin que nadie ponga obstáculo.	La acción in personam; El acreedor no sólo pide que sea reconocido su derecho, sino que también quiere vencer la resistencia del deudor, para obligarlo en caso de resistencia a la pretensión del acreedor.

Después del breve análisis y estudios de los Derechos Reales y Personales, para continuar con este trabajo, nuevamente hay que recurrir a otra subdivisión, de la mano nos lleva el Maestro Guillermo Floris Margadant, S. y nos va esclareciendo el camino hacia el concepto de "propiedad", y en la cuál nos menciona que el término "propiedad" y "Iura in re Aliena" son las dos especies del genero Derechos Reales³⁰,

²⁴ El derecho romano permitía esta forma de incrementar el patrimonio, cuando alguien se apropia de una cosa que esta dentro del comercio, y que carece de dueño, por motivo de abandono o por que nunca lo tuvo, es le caso de animales salvajes, botín de guerra, o tesoros.

²⁵ Forma de transmisión de bienes por la simple entrega de la cosa, derivado de un acto entre vivos.

²⁶ Se produce cuando una cosa se adhiere a otra de forma inseparable, quedando como dueño del nuevo conjunto el dueño de la cosa principal.

²⁷ El Maestro Eugéne Petit en su obra "Tratado Elemental de Derecho Romano", de Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 315 define al El Delito como; "El daño injustamente causado; toda mala acción, toda acto contrario al derecho, y que lleva perjuicio a los demás, por lo que su autor queda obligado a una reparación."

²⁸ Contrato mediante el cuál se transfiere la propiedad de cierta cantidad, con valor pecuniario, con la obligación de restituirlo en cierto tiempo.

²⁹ Contrato por el cual una persona entrega una cosa, para que la utilice y después de algún tiempo la regrese.

³⁰ Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., México, Decimatercera Edición, 1985, Pág. 228

Por lo tanto hay que incursionar reiteradamente en el Derecho Romano para poder adentrarnos al mundo de los “Derechos Reales, que también fueron conocidos como “Ius in re”.

Esta locución está compuesta de las siguientes palabras;

“Ius”: Palabra latina que proviene de la raíz sánscrita “jus” “ligar”, y que se conoce como el conjunto de reglas dictadas y sancionadas por la autoridad, a los cuáles los ciudadanos estaban obligados a obedecer³¹.

En ese mismo sentido y de forma muy similar, los Maestros Román Iglesias González y Marta Morineau Iduarte, la designan en su sentido más amplio como sinónimo de Derecho y la definen como:

“Al conjunto de reglas que rigen las relaciones de los hombres dentro de la sociedad”³²

“In re” palabra a la que se le otorgó un sentido tan amplio equivalente a la palabra “cosa”, y que podemos utilizar la siguiente definición *“todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre”³³*

La “cosa” la debemos entender como cualquier elemento corpóreo o incorpóreo, del mundo exterior que puede producir una satisfacción al ser humano.

La “cosa” o las “cosas” pueden estar dentro o fuera del comercio, por causas de la naturaleza o por razones legales impuestas por el propio hombre.

Por lo tanto me permito definir a la “Ius in re” como: El Derecho que tienen una persona sobre una cosa.

Lo que también apoyo con la definición del profesor Francisco José Huber Olea, quien define a los derechos reales como:

“La facultad que una persona tiene de aprovecharse de un objeto, ya sea de una forma limitada o total, teniendo la característica de ser oponibles a terceros.”³⁴

1.2. La propiedad

1.2.1 La Propiedad en el Derecho Romano.

Por lo tanto, El derecho de propiedad, es un Derecho Real, que otorga todas las facultades que una persona puede ejercer sobre una cosa, sin embargo para el caso “Iura in re Aliena” las facultades se encuentran limitadas.

Así pues, después de analizar lo anterior, podemos entonces asegurar que “la propiedad” es el principal derecho real, desde los tiempos Romanos, parte medular de

³¹ Fernández de León Gonzalo, Diccionario de Derecho Romano, Editorial Sea, Buenos Aires, 1962 Pág.328

³² Morineau Iduarte Marta, Iglesias González Román, Derecho Romano, Editorial Harla, México, 1987, Pág. 27.

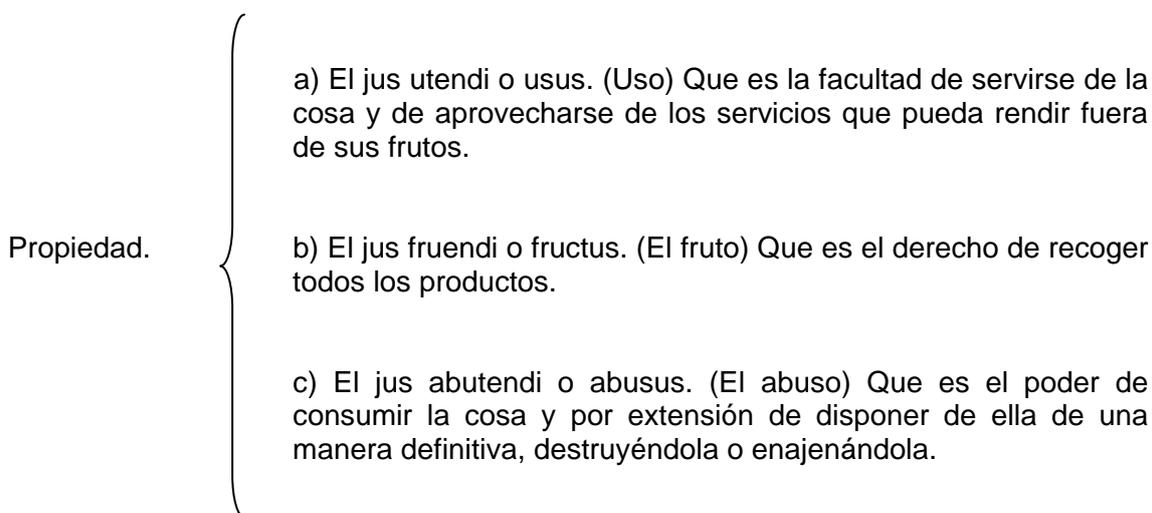
³³ Morineau Iduarte Marta, Iglesias González Román, Derecho Romano, Editorial Harla, México, 1987, Pág. 108.

³⁴ Huber Olea Francisco Jose, Diccionario de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., 1ª. Edición, 2000, Pág. 158.

este trabajo implica saber o definir de manera amplia este concepto, por lo que me permito citar algunos de las principales definiciones:

El Maestro Guillermo Floris Margadant, al definirlo cita al Digesto 8.1.9. que dice; *La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.) Sin embargo, tales restricciones nunca se presumen, y son de estricta interpretación.*³⁵

La propiedad, para el profesor Eugéne Petit, en su obra de Derecho Romano³⁶, la define como “el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal” y la desmiembra de acuerdo a sus tres beneficios principales acorde al siguiente esquema:



Algunos otros tratadistas señalan otro beneficio a la propiedad como el “jus vindicadi” que no es otra cosa que la facultad que tiene el dueño para reclamar de otros detentadores o poseedores, la propiedad.

Como es del conocimiento de los juristas, la Cultura Romana, no se distinguía por definir conceptos o vocablos, de tal suerte que no se encuentran indicios de alguna definición exacta de “propiedad”.

El primer vocablo que se utilizó para referirse a la propiedad fue "mancipium", que conforme a la explicación de los tratadistas, es prácticamente la facultad que tenía el “paterfamilias”³⁷ sobre personas y cosas, quizá en razón de su extenso poder se equiparaba a esa facultad como sinónimo de propiedad.

Mas adelante, se ocupó el término "dominium", que deriva de la palabra “dominus”, que no era otra cosa que la autoridad que tenía el dueño sobre el esclavo, un poder

³⁵ Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., México, Decimatercera Edición, 1985, Pág. 244.

³⁶ Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 230.

³⁷ Me pareció importante describir la definición de este vocablo, ya que es utilizado constantemente aún en nuestros tiempos, a tal efecto, me permito transcribir el texto del maestro Guillermo F. Margadant, de la obra citada en la nota 1, y que obtuve de la pagina 22 y que a la letra dice; “Monarca Domestico que ejerce un vasto poder sobre sus hijos, nietos, esposos, nueras, esclavos y clientes. Dicho poder incluía el “ius vital necisque”. (derecho sobre la vida y la muerte.)”

que facultaba al dueño para decidir, sobre su muerte, vida, para castigarle, para venderle o incluso abandonarlo, sin duda el esclavo es tratado como una "cosa" susceptible de apropiación.

Algunos tratadistas señalan que de este vocablo derivó la palabra Dominio, utilizada en nuestro derecho moderno, para designar a la facultad que se tiene para ejercer Actos de Dominio, es decir tener facultades de dueño.

Dos ejemplos del vocablo "dominio" utilizado en la actualidad por nuestros legisladores, y que son trascendentales y de constante uso, son los siguientes;

i) El artículo 27 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su primer párrafo, textualmente señala;

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cuál ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada..."

Es evidente que nuestro constituyente usa de manera acertada el vocablo "Dominio", a fin de establecer las facultades de dueño que se transmiten a favor de los particulares.

ii) El segundo ejemplo del vocablo "dominium", es el usado primordialmente en el Derecho Civil y Notarial y que está debidamente materializado y plasmado por nuestros legisladores en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) y en el propio artículo 7.771 del Código Civil para el Estado de México (CCEDOMEX), y que para ambos casos en su tercer párrafo se señala;

"...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..."

Otro término empleado por el Derecho Romano para designar a la propiedad fue el vocablo "propietas", que fue utilizado también de manera indistinta.

El término propiedad proviene del vocablo latino "propietas", derivado a su vez, de "propierum", o sea "lo que pertenece a una persona o es propia de ella", locución que viene de la raíz "prope", que significa "cerca con".

La propiedad reconocida como legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo "in bonis haberes", de ahí surgió la denominación "dominium bonitarium" opuesta al "dominium quiritarium".

1.2.1.1. La propiedad Quiritaria.

La Propiedad Quiritaria, fue a única forma reconocida por el derecho civil romano, siempre y cuando se cumplieran con los siguientes requisitos:

- 1.- Que el sujeto fuera ciudadano romano.
- 2.- Que la cosa estuviera en el comercio.
- 3.- Si el objeto era inmueble, debía de estar en suelo itálico.
- 4.- Su transmisión debía hacerse por los medios consagrados por el derecho civil.

Las principales características de la Propiedad Quiritaria eran:

a) Efectivamente comprendía las más amplias facultades y todos los usos, goce y disfrute posibles, pero siempre estaban circunscritas de acuerdo a las limitaciones legales o con derechos de terceros.

b) El titular del objeto gozaba con una propiedad exclusiva.

c) El titular del derecho puede ceder algunos atributos de su propiedad (ceder el uso, el disfrute de la cosa y hasta la posesión o detentación), sin embargo, el derecho de propiedad se mantiene intacto aún cuando el titular no tenga directamente la relación de hecho con la cosa.

d) El derecho de propiedad no se limitaba a la superficie sino que abarcaba el cielo y el subsuelo: por lo que lo existente en el terreno (siembras, edificaciones) era parte de su derecho de propiedad y por lo tanto se adquieren por el propietario³⁸, sin embargo si se llegaba a tener ciertas restricciones o limitaciones establecidas por los propios romanos, como:

° No se permitía cambiar el curso de las aguas.

° Los predios contiguos a las ríos, debían permitir el paso a terceros, para abastecerse de agua.

° Se establecían restricciones a la altura de las construcciones, etc.

e) La protección se realizaba interponiendo cualquiera de las dos acciones fundamentales creadas por el ius civiles; la “actio reivindicatoria”³⁹ y la “actio negatoria”⁴⁰.

1.2.1.2. La propiedad Bonitaria.

La propiedad bonitaria se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil para que fuese considerada como propiedad Quiritaria.

Solamente la reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, por usucapión, se podía convertir en propiedad quiritaria.

El derecho honorario, fue la construcción de un derecho paralelo al “ius civile”, pero que servía básicamente para establecer medidas procesales (acciones, excepciones, y otras figuras de índole protectora y de organización)

La propiedad bonitaria la reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, mediante un procedimiento de usucapión, se podía convertir en propiedad quiritaria.

Un ejemplo es que el “propietario bonitario”, después de poseer los inmuebles por dos años y los muebles por uno, se volvía propietario quiritario por usucapión, prescripción adquisitiva.

³⁸ En nuestra legislación actual se permite construir edificaciones en predio ajeno tal como se señala en los artículos 2899 del CCDF y el 7.1104, La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área, por lo que se rompe con ese principio romano.

³⁹ Protección procesal de la propiedad, que consiste en la acción que puede ejercitar el propietario para reclamar la entrega de la cosa de su propiedad a cualquier poseedor...

⁴⁰ Protección procesal de la propiedad por la cual el propietario podía impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de su propiedad.

Existió otra propiedad reconocida por el derecho romano, que fue la propiedad peregrina, que consistía en la adquisición que realizaba un peregrino⁴¹.

Después de deambular un poco por las instituciones de Derecho Romano, debo de transitar a nuestro derecho contemporáneo.

El Diccionario Jurídico Mexicano, define a la Propiedad de la siguiente Manera;

*“Propiedad (del latín propietas-atis), dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de Dominio.”*⁴²

Por su parte el Maestro Rojina Villegas define a la propiedad como:

*“El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa par 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.”*⁴³

El Maestro José Arce y Cervantes sostiene que *“La propiedad privada es la prolongación de la persona individual en el mundo material orientada a la satisfacción de los cometidos exigidos para los fines existenciales.”*⁴⁴

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, enuncia dos conceptos para referirse a la Propiedad;

Reproduce el Concepto Clásico, de Planiol y Ripert:

*“La propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua”*⁴⁵

Y por otro lado, otorga su concepto moderno:

*“Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época”*⁴⁶

En nuestro derecho mexicano, debo de referirme en primer lugar a la Carta Magna, y resulta evidente que nuestro constituyente no estableció un concepto de “Propiedad”, y debo de señalar lo siguiente:

En el Artículo 27 se establece que la propiedad de aguas y tierras corresponde originariamente a la Nación, es decir el propietario de aguas y tierras es la nación mexicana.

⁴¹ Peregrino; Se le conoce al extranjero que tenía derecho a vivir en Roma, y solo podían acudir ante el “Praetor peregrinus”, que es un magistrado romano que debía dirimir sus controversias.

⁴² Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, U.N.A.M. México, 1984, pag. 272.

⁴³ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo III, Bienes, Derechos Reales y posesión, 6ª Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1985. pag. 289

⁴⁴ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 39.

⁴⁵ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 268.

⁴⁶ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 280.

La nación mexicana podrá expropiar e imponer modalidades a la propiedad privada, siempre en beneficio del interés colectivo.

El dominio de todos los recursos naturales son también de la Nación Mexicana.

Establece que para que la nación mexicana pueda transmitir el dominio de tierras y aguas, y a manera de ejemplo o de muestra, me permití transcribir lo que corresponde a la adquisición de Mexicanos y extranjeros:

“Artículo 27....

...La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio...

...El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos...”

Si bien la Ley fundamental señala que la nación mexicana podrá imponer algunas limitaciones al derecho de propiedad, no es facultad exclusiva en el ámbito federal, también lo es que cada entidad federativa, pueda imponer sus propias limitaciones atendiendo el interés público de un determinado lugar.

Para confirmar lo anterior me permito copiar textual una tesis establecida por los Ministros de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, y que dice:

“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. EL CONGRESO DE LA UNIÓN NO ES EL ÚNICO FACULTADO PARA IMPONERLAS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.”

Si bien es cierto que el Congreso de la Unión está facultado legalmente para imponer las modalidades a la propiedad privada, a través de las leyes que expida, también lo es que dicha facultad legislativa no opera en todos los casos, pues es menester para ello que el interés público que legitime constitucionalmente la imposición de la modalidad, incida en alguno de los ramos o materias que formen el cuadro competencial del citado Congreso; de manera tal que si, por el contrario, el ramo o materia incumbe legislativamente a los Congresos de los Estados por virtud del principio contenido en el artículo 124 de la Constitución Federal, las leyes que impongan modalidades a la propiedad privada pueden provenir de éstos, lo que encuentra apoyo en lo previsto en la fracción II del artículo 121 de la Ley Fundamental que consagra el principio *lex rei sitae*, al disponer que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación. Así, al ser evidente que la propiedad es un derecho real que se ejerce sobre un bien mobiliario o inmobiliario, sin el cual tal derecho sería inconcebible, la imposición de modalidades a la propiedad repercute necesariamente en su objeto constituido por dichos bienes en cuanto a la manera o forma de usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos. De ahí que respecto de los bienes muebles e inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio, las Legislaturas Locales pueden dictar las leyes que regulen su uso, goce y disponibilidad, siempre que el interés público que funde dicha regulación no concierna a ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión, integrada

por las facultades expresas e implícitas de dicho órgano legislativo federal, pues considerar lo contrario, es decir, que el mencionado Congreso, en todos los casos, es el único facultado para imponer modalidades a la propiedad privada en términos de lo dispuesto en el artículo 27 constitucional, implicaría un impedimento para aquéllas de establecer las modalidades necesarias en función del interés público.

Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

Registro No. 190598, Localización: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XII, Diciembre de 2000, Página: 256, Tesis: 1a. XLII/2000, Tesis Aislada, Materia: Constitucional”

Y con base en lo anterior, en ámbitos locales, me permito citar algunas Legislaciones locales;

En el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 830, el artículo 5.65 del Código Civil Para el Estado de México, el 823 del Estado de Durango, y el 800 del Estado de Chihuahua, preceptúan a la propiedad de la siguiente manera:

“El propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”

Considero que la Legislación civil del Estado de Jalisco, se constriñe mucho más al derecho romano, y siento que su concepto es mas claro:

“Artículo 900. La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar, conservar y disponer de un bien con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”

De igual forma la Legislación respectiva al Estado de Morelos, también se basa en los atributos señalados por el Maestro Eugéne Petit, al establecer:

“ARTÍCULO 999.- NOCIÓN DE PROPIEDAD. La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes.”

La legislación Civil del estado de Veracruz Llave, señala:

“ARTICULO 867 El que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella; pero tal aprovechamiento sólo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad.”

Es interesante la segunda parte de este artículo ya que establece que el aprovechamiento debe ser conforme a los intereses de la sociedad, para que sea lícito; en mi consideración el término “Intereses de la sociedad” es muy subjetivo, por lo que esta limitación puede crear mucha confusión.

La legislación del Estado de Puebla, señala:

“Artículo 984.- La propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.”

Entonces, como conclusión usar, gozar y disponer de las cosas, en la forma más amplia posible y siempre dentro marco legal vigente constituye el derecho real mas amplio y tradicional, conocido como Propiedad.

1.3. Medios para adquirir la propiedad.

La adquisición de la propiedad, incuestionablemente, versa sobre los bienes o las cosas, y en tal razonamiento es importante hacer un breve paréntesis para recordar la teoría de los bienes o las cosas, ya que puedo decir que esta parte del capítulo se abocará al análisis y estudio de los medios de adquirir las cosas o los bienes, dando énfasis a la adquisición de los bienes inmuebles, materia trascendental para este trabajo.

El derecho romano establece diversas clasificaciones de las cosas o bienes, me baso en la obra de los Maestros Marta Morineau Iduarte y Román Iglesias González⁴⁷, y de una manera muy breve me permito desmenuzar su clasificación de la siguiente manera:

La primera de ellas, que se basa en la susceptibilidad de apropiación:

- *Extra commercium*, que son aquellas cosas que se encuentran fuera del comercio.

- a) Por mandato religioso.
 - i) Las *res sacrae* o sagradas; que se trataban de los bienes destinados al culto religioso.
 - ii) Las *res religiosas*; de igual forma eran bienes destinados al culto religioso pero domestico.
 - iii) Las *res sanctae*; que eran los bienes encomendados a la protección de una divinidad, como lo son muros y puertas de una ciudad.

- b) Por derecho humano
 - i) La *res communes*; cosas de uso común para todos, (El aire, el agua corriente, el mar.)
 - ii) Las *res publicae*; Cosa pertenecientes al pueblo romano., considerado como una ente jurídico.

⁴⁷ Morineau Iduarte Marta, Iglesias González Román, Derecho Romano, Editorial Harla, México, 1987, Pág. 108.

Dentro de la clasificación mencionada en la letra b) anterior, los autores señalados anteriormente, hacen una división adicional:

1.- *Res Mancipi* y *res nec mancipi*: Según esta clasificación se basa en el valor que se le da a las cosas atendiendo a la utilidad que representaba al pueblo agricultor, así pues se consideran *res mancipi*, a la tierra, a los edificios, a las servidumbres, esclavos y animales de carga y tiro, y todas las demás cosas que no eran tan valiosas para la agricultura se consideraban *res nec mancipi*.

2.- Cosas inmuebles y muebles; Al caer en desuso la anterior clasificación esta, sustituye aquella, sólo que dentro de los inmuebles quedaron comprendidos terreno y edificios, mientras que los muebles eran todos los demás, y prácticamente se fundo en la característica de la movilidad de la cosa.

3.- Cosas corporales e incorpóreas; ésta clasificación atiende a la posibilidad de ser o no apreciado por los sentidos.

4.- Divisibles o Indivisibles, aquella que atiende a la posibilidad de ser fraccionada, sin perder su característica de uso o de utilidad.

5.- Cosas principales y accesorias: Se basa en diferenciar las cosas de acuerdo al beneficio que recibe el hombre, si el beneficio es directo de la cosa, será principal, pero si para disfrutar de una cosa, se requiere de otra, entonces estaremos en presencia de una cosa accesorias.

6.- Cosas fungibles o no fungibles, clasificación que se basa en la posibilidad de que la cosa puede o no ser susceptible de sustitución.

7.- Cosas consumibles o no consumibles, esta última se basa en la característica de las cosas, que permiten usarse sin consumirse o que cuando se consumen se extinguen o acaban con el primer uso.

Sin embargo, el derecho romano, no distingue por completo, o nos da la pauta para distinguir o diferenciar “cosa” de “bien”, por lo que para obtener tal diferencia tendré que acudir a diversos autores de derecho moderno.

El primer autor que me permito aludir, es al Maestro José Arce y Cervantes, quien cita:

“Las cosas llegan a ser bienes no por que sean útiles al hombre (el aire, el sol, sino cuando éste se las apropia.”⁴⁸

Por su parte el Maestro Sergio T. Azúa Reyes, establece el siguiente razonamiento:

“En el mundo físico, existen muchas cosas que por su naturaleza no son objeto de las relaciones entre los particulares, tales como el sol, la luna, el mar, el aire, etcétera. Esas cosas no son objeto del derecho privado en cuanto que no le es dada al individuo la facultad de ejercer, sobre ellas actos de dominio, es decir son cosas que se encuentran fuera del comercio.”⁴⁹

⁴⁸ Arce y Cervantes José, De los Bienes., Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Sexta Edición, México, 2005, Pág. 21

⁴⁹ Azúa Reyes Sergio T., Los Derechos Reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Primera edición, México, 2004, pág 10.

Buscando mas información al respecto, copio la definición del diccionario jurídico mexicano, que expresa;

“Bienes (del latín bene, entre sus acepciones están: utilidad, beneficio, hacienda caudal). Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por su naturaleza o disposición de la ley.”⁵⁰

Por su parte, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, define a los bienes o las cosas de la siguiente manera;

“Cosa es toda realidad corpórea o incorpórea interior o exterior al ser humano, susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma, que le sea útil, tenga individualidad propia y sea sometida a un titular.”⁵¹

El tratadista Jhering, da el nombre de “bien” a “Cualquier cosa que posea utilidad para un Sujeto”⁵²

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas, establece que los bienes tienen dos aspectos el sentido jurídico y económico, al establecer que:

“desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien, todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre.”⁵³

Por lo tanto, esas cosas para formar parte del patrimonio de una persona, es necesario que exista un vinculo o relación directa que se derive en la propiedad, indudablemente ahora necesito analizar como se adquiere la propiedad de las cosas o bienes.

El Maestro Gutiérrez y González distingue, los conceptos “cosa” y “bien” basándose en la definición del Diccionario de Derecho Privado que reproduce en su obra⁵⁴, misma que me permito retomar:

“En sentido jurídico todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes, pues no todas aquellas son susceptibles de constituir patrimonio y de entrar en relación de propiedad, por lo cual puede decirse que, las cosas son le genero y los bienes la especie. En le lenguaje corriente, se usan indistintamente las palabras cosas y bienes, pero siempre entendiendo que al hablar de las primeras queremos significar los objetos que pueden entrar en las relaciones de propiedad o derechos reales, aunque vistas independientemente de cualquier relación que puedan tener con una persona, es decir, consideradas en sí mismas, mientras que la palabra bienes la

⁵⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 287.

⁵¹ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 73.

⁵² Esta definición fue obtenida de la siguiente obra; García Maynez Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Trigésimo Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, Pág. 189

⁵³ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 269.

⁵⁴ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 74

empleamos para significar aquellas cosas que han entrado ya sea en relación de propiedad, o sobre las que existe apropiación.”

Por lo expuesto y a partir de los criterios vertidos por los autores referidos, debo concluir que los bienes poseen la cualidad de existencia para el mundo jurídico y las cosas, pueden o no llegar a tener esa existencia, pero mientras no la tengan carecen de relevancia para el derecho. Por lo tanto, los bienes, son aquellos que pueden pasar a formar parte del patrimonio y son los que interesan para el desarrollo de este trabajo.

Una vez más, me permito usar y resumir la obra de Guillermo Floris Margadant S.⁵⁵ quien explica que según el derecho romano existieron dos modos para adquirir la propiedad:

- Modo a título universal, son la herencia, la donación, o el traspaso de todo el patrimonio de una romana cuando contraía nupcias.

- Modo a título particular, que a su vez se dividen en

- ORIGINARIOS; En este caso la propiedad se adquiere, sin contar con la colaboración del anterior propietario, de estos refiere los siguientes:

a) *Occupatio*, Acción de apropiarse de una cosa, que es susceptible de apropiación, (por estar dentro del comercio) pero que no pertenece a nadie o en caso de guerra era propiedad del enemigo. A esa cosa se le conocía como *Res nullius*, y se destacaban las siguientes:

Animales no domesticados en estado de libertad; *res hostiles* que son los bienes del enemigo antes de empezar la guerra; *Res derelicta* que son esas cosas abandonadas voluntariamente por su dueño;

b) Hallazgos de tesoros. Destacando que se dan las primeras reglas en el caso de hallazgo, en terrenos ajeno, ya sea con permiso o sin permiso del dueño del terreno.

c) *Accesión*, ésta se daba cuando dos cosas se combinaban en forma inseparable, en este caso el dueño de la cosa principal se convertía en dueño.

Se destacan entre estas formas;

La unión de dos cosas muebles;

La unión mediante hierro fundido (*Ferruminatio*);

La combinación de plomo (*Plumbatio*);

La unión de hilos (textura);

La unión de cosa Mueble con Inmueble: (*satio* o *plantario*, que significaba que el propietario del suelo, lo era también de la siembra, y también refieren la *Inaedificatio*, que significaba que todo lo que se construye pertenece a el suelo, el que constructor de buena fe,

⁵⁵ Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., México, Decimatercera Edición, 1985, Pág. 253.

únicamente tiene derecho a reclamar del dueño una indemnización por contribuir al aumento del valor suelo o en su caso tendrá el *lus tolendi* en contra del dueño, para pedir la devolución de sus muebles pero únicamente se podían regresar siempre y cuando se cumplieran con dos requisitos indispensables, que los muebles separados o demolidos representaran algún valor y que dejara el inmueble a su estado que se encontraba anteriormente.

La unión de un inmueble con otro inmueble; destacan los casos que se detallan a continuación; *Avulsio*, que es el moviendo de la tierra que llega a otro lugar; El *Aluvión*, que no es otra cosa que el aumento de las dimensiones de un predio, como resultado del movimiento del agua. La *insula in flumine nata*, que se trata del nacimiento de una isla, beneficiando a los predios ribereños. *El alveus derelictus* que resulta de la división que se hacen los ribereños cuando el cause de un río se seca.

d) La *specificatio*, que fue una institución especial que se le atribuyo a la unión de material y trabajo, considerando este ultimo como una mezcla de trabajo intelectual y artístico.

e) La *confusio*, que resulta de la mezcla voluntaria o involuntaria de bienes de distintas personas (líquidos, granos), formando una copropiedad sobre el bien resultante.

f) La separación de frutos, como su nombre lo dice, una persona que poses de buena fe, un inmueble de otra persona, adquiere los productos derivados de del bien matriz, cuando los separa.

g) El último modo originario para adquirir la propiedad, de daba cuando un copropietario realizaba gastos para restauración del bien y no recibió del otro copropietario durante cuatro meses el pago proporcional de tales gastos.

- DERIVATIVOS.

En este modo de adquirir la propiedad, se cuenta con la colaboración expresa del anterior propietario.

- a) *La mancipatio*, que fue el modo mas solemne para adquirir la propiedad sobre *res Mancipi*, los requisitos elementales para concretarse fueron;
 - cinco testigos.
 - las dos partes.
 - un portabalanza y balanza.
 - un pedazo de bronce.
- b) *La in iure cesio*, otra forma de adquirir la propiedad derivada de un proceso ficticio ante el magistrado romano, que se caracterizaba por que el demandado no oponía resistencia. (Con la debida proporción, puedo considerar que es como llevar en la actualidad un juicio en rebeldía).
- c) *La traditio*, que se concretaba con la entrega de la cosa y el ánimo de adquiría.

- d) *La usucapio*, también referida por los maestros Marta Morineau y Román Iglesias, en su obra⁵⁶, citan la definición del jurista romano Modestino; “*la usucapión es la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley.*” Para que se pudieran realizar efectivamente la *usucapio* debían de reunirse cinco elementos: que la cosa estuviera dentro del comercio, que el poseedor tuviera un título que fundara su pretensión, existencia de buena fe, posesión continuada, y la existencia de un plazo, tratando de bienes muebles se estableció un año y dos para inmuebles.

En nuestro derecho moderno esta institución sigue vigente, aún y cuando la legislación Civil en el Distrito Federal y en casi todas las entidades federativas (a excepción de algunos Estado como el de Puebla, Jalisco y el del Estado de México que conservan el término *usucapión*⁵⁷), le fue cambiado el nombre por el de “*prescripción positiva*”, (la legislación del Estado de Morelos, se complica menos y la llama de los dos formas⁵⁸) según el texto que a continuación me permito transcribir:

“ARTICULO 1,135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

ARTICULO 1,136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva;...”

Mas adelante hace referencia a los requisitos que propiamente son los que se derivan del derecho romano y que invoca;

“De la prescripción positiva

ARTÍCULO 1,151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública..

Es evidente entonces que la figura de la *usucapio*, se mantiene vigente, con excepción de que ha variado, el nombre, el tiempo de posesión y se abre la posibilidad de configurarse dicho derecho aun y cuándo la posesión sea de mala fe, en ese sentido se incrementa el período de posesión para ambos de caos de posesión de buena o mala fe, lo que se demuestra de los siguientes preceptos legales;

“ARTICULO 1,152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

⁵⁶ Morineau Iduarte Marta, Iglesias González Román, Derecho Romano, Editorial Harla, México, 1987, Pág. 121

⁵⁷ Artículo 1393 del Código Civil para el Estado de Puebla- Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exige la ley.

⁵⁸ Artículo 1224.- Clases de prescripción. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley.

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;..”

Después de enunciar brevemente las instituciones romanas que servían para adquirir la propiedad, es tiempo de referirme ahora a nuestra legislación vigente, a fin de enunciar esas formas de transmitir la propiedad de las cosas, que ahora funcionan en nuestro derecho positivo.

A tal efecto me permito usar la clasificación de los tratadistas de apellido Mazeaud,⁵⁹ quienes la especifican como a continuación se detalla:

- 1.- Adquisiciones a título universal y a título particular.
- 2.- Modos originarios y modos derivados.
- 3.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.
- 4.- Trasmisiones entre vivos y por causa de muerte.

Desglosando las anteriores clasificaciones, encontramos que:

1.- Las transmisiones a título universal son aquellas por las que se enajena el patrimonio como universalidad jurídica, o sea, incluyendo el activo y pasivo es decir, no sólo el conjunto de derechos, si no también las obligaciones.

La clásica forma en el derecho civil vigente como forma de adquisición a título universal la herencia, tanto legítima o testamentaria sin individualizarse. Sin embargo cuando se instituyen legatarios, la transmisión se considera a título particular.

Es claro entonces que en una sucesión intestamentaria (es decir cuando debe realizarse la sucesión legítima), la transmisión necesariamente es a título universal, porque que transmiten derechos y obligaciones, y por lo tanto cada heredero adquiere una parte alícuota del patrimonio.

La transmisión a título particular, se verifica cuando la transmisión del dominio se refiere a un bien perfectamente determinado.

La forma de transmisión a título particular mas común es el contrato, otra forma, es cuando en un testamento se instituyen legatarios (El legatario adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos)⁶⁰, pues la transmisión evidentemente es a título particular, porque el bien materia de operación es perfectamente identificable.

El legatario es esa persona a quien por testamento se deja un legado. Es un sucesor a título singular, un sucesor preferente.

Al respecto de heredero y legatario, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González señala:

⁵⁹ Mazeaud Henry, Mazeaud León, Mazeaud Jean., Lecciones de Derecho Civil, Parte Segunda tomo IV, Derechos Reales Principales; El Derecho de propiedad y sus desmembraciones. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires Argentina, 1969, Pág. 187.

⁶⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VI, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 17.

“El heredero recibe la totalidad del patrimonio que fue del ahora “de cujus” o de una parte alícuota de él, tanto del activo como del pasivo, y en cambio el legatario sucede al ahora “de cujus” sólo respecto de una o más cosas específicas, y sólo de manera excepcional responde de las deudas que dejó el ahora “de cujus”.”⁶¹

Para el caso de que la masa hereditaria se transmita totalmente en legados, los pasivos se reparten proporcionalmente entre esos legatarios, en virtud de la clara ausencia de un heredero universal.

Tal y como se describe en los siguientes preceptos legales que copio del Código Civil para el Distrito Federal.;

“ARTICULO 1,281.- Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

ARTÍCULO 1,282.- La herencia se define por la voluntad del testador o por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria, y la segunda legítima.

ARTÍCULO 1,283.- El testador puede disponer del todo o de parte de sus bienes. La parte de que no disponga quedará regida por los preceptos de la sucesión legítima.

ARTÍCULO 1,284.- El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda.

ARTÍCULO 1,285.- El legatario adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos.

ARTICULO 1,286.- Cuando toda la herencia se distribuya en legados, los legatarios serán considerados como herederos.”

En el contrato se trata de una transmisión a título particular, pues como lo marca nuestra legislación, estamos en presencia de una fuente generadora de obligaciones, resultado de un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, tal y como se desprende del Código Civil para el Distrito federal y que a la letra dice:

“ARTICULO 1,792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

ARTICULO 1,793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”

El principal contrato por la que se transfiere a título particular es la compraventa, tal y como se enuncia a continuación:

⁶¹ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 488.

“ARTICULO 2,248.- Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”

Quedo muy claro entonces que, bajo “el contrato de compraventa” la transferencia de bienes y obligaciones, se realiza a título particular por que solo afecta determinada parte del patrimonio.

2.- Una segunda clasificación es aquella que distingue entre Adquisiciones originarias también llamadas primitivas y las derivadas.

La adquisición originaria o primitiva se considera cuando una persona adquiere una cosa o bien, que no ha formado parte del patrimonio de otra persona, por lo tanto ha perdurado sin dueño y sería considerado como el ocupante.

Entre estas formas consideradas como originarias o primitivas de adquisición existen dos que son: la ocupación y la accesión.

La ocupación supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño o se ignoran, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisión de un patrimonio a otro.

El código civil para el Distrito Federal refiere dos formas de ocupación:

El primero de ellos que enuncia es la apropiación de los animales, bajo los siguientes preceptos legales:

“ARTICULO 854.- Los animales sin marca alguna que se encuentren en las propiedades, se presume que son del dueño de éstas mientras no se pruebe lo contrario, a no ser que el propietario no tenga cría de la raza a que los animales pertenezcan”

“ARTICULO 859.- El cazador se hace dueño del animal que caza, por el acto de apoderarse de él, observándose lo dispuesto en el artículo 861.”

Un segundo caso de la ocupación, preceptuado por el mismo ordenamiento legal, se da por el caso de El tesoro, al tenor siguiente:

“ARTICULO 875.- Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.

ARTÍCULO 876.- El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad.

ARTICULO 877.- Si el sitio fuere de dominio del poder público o perteneciere a alguna persona particular que no sea el mismo descubridor, se aplicará a éste una mitad del tesoro y la otra mitad al propietario del sitio.”

La accesión es la otra forma primitiva de adquirir la propiedad, y en virtud de ésta, un propietario puede obtener la propiedad de otra cosa, por que

a su bien se ensambló, pego, unió, adhirió o empalmo de forma inseparable otra, esta haya sido por medios naturales o artificiales.

En la legislación civil para el Distrito Federal y algunas otras, que coinciden plenamente en el concepto para referirse a la accesión del modo siguiente:

“ARTICULO 886.- La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.

ARTÍCULO 887.- En virtud de él pertenecen al propietario:

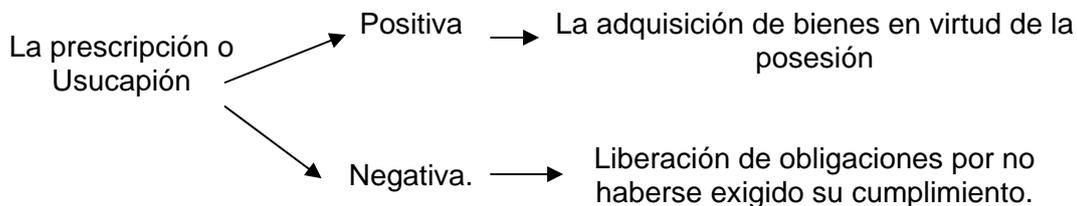
- I.- Los frutos naturales;*
- II.- Los frutos industriales;*
- III.- Los frutos civiles.”*

Por otro lado las formas derivadas de transmisión del dominio sustentan la transmisión o salida de una parte del patrimonio hacia la esfera de otro patrimonio. El bien o cosa objeto de transmisión, con certeza ha tenido dueño y ha estado en la esfera jurídica de una persona, que posteriormente la transmite a otra persona, es decir ingresa a otra esfera jurídica, a esta transmisión se llama adquisición derivada.

La prescripción o Usucapión, es definida por el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, claramente de la siguiente manera;

“Es un forma de adquirir un derecho real, mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pública, pacífica, continua, y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio y por el tiempo que fija la ley.”⁶²

Nuestra legislación vigente establece dos situaciones:



Dos teorías acerca de la justificación de esta forma para adquirir la propiedad:

La primera. Se basa, en la presunción de que su dueño prácticamente la abandonó y por lo tanto tiene el ánimo de renunciar ha ella.

La segunda, en virtud de que el poseedor a trabajado para que el bien sea productivo, ante la indiferencia del anterior dueño.

Los elementos de la usucapión son:

- i) La existencias de dos personas, el anterior dueño y el poseedor.
- ii) La existencia del bien o del derecho real, que pos supuesto es sujeto de apropiación.
- iii) La existencia de la posesión durante el término establecido por la ley.

⁶² Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 493

- iv) Principales requisitos; Que el bien se posea en calidad de dueño, que esa posesión sea pacífica, que se a continúa y pública.

Sin duda, estas formas derivadas de trasladar el dominio son las de mayor importancia y trascendencia jurídica.

3.- La tercera clasificación atiende al aspecto económico, y que las divide en Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

La Adquisición a título oneroso, exige la determinación de un valor económico, mismo que el adquirente deberá de solventar a favor de la otra, a cambio del bien que recibe, los clásicos ejemplos son:

La compraventa y la permuta, en ambos casos existe la transmisión del dominio de una cosa a cambio de una contraprestación y refieren dos movimientos en el patrimonio, la salida y entrada de bienes en cada uno de los patrimonios de las personas contratantes.

Por otro lado, las transmisiones a título gratuito son aquellas que representan un traslado en el dominio del bien, a favor de otra, pero que implica en una de ellas el aumento de su patrimonio y en la otra un detrimento de su patrimonio, sin otra causa que la justifique más que el "animus donandi". El ejemplo por excelencia para este caso es la donación, por la que el adquirente recibe un bien o cosa sin tener a cargo contraprestación alguna.

Tal y como se señala en el código civil para el Distrito Federal:

"ARTICULO 2,332.- Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes."

Otro ejemplo es el Legado, que implica un beneficio a favor de una persona, incrementando su patrimonio, ya que se le transmite un bien determinado.

En ambas formas implican movimientos de los activos y pasivos en los patrimonios, tanto de una persona como de la otra, sin embargo, la diferencia radica en el incremento sustancial que sufre uno de los patrimonios en detrimento del otro.

4.- Y la cuarta clasificación distingue las transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte. Creo que no hay mucho que analizar al respecto de esta clasificación, ya que es muy clara.

1.4. Los derechos reales y personales o de crédito, su régimen legal, limitaciones y modalidades.

En el último sub inciso de este capítulo haré mención de los conceptos generales, el régimen legal las limitaciones y modalidades, que se utilizan en nuestro derecho, ya que es indispensable para el desarrollo posterior de este trabajo.

Para tal, fin me permito retomar una clasificación, que es aceptada comúnmente por todos los tratadistas, y por la cual quedan divididos de la siguiente manera:

A) Derechos reales principales:

La Propiedad, el Usufructo, el Uso, la Habitación, y la Servidumbre.

B) Derechos Reales Accesorios;

La Prenda, la Hipoteca y la superficie.

A) Los Derechos reales principales son:

a) LA PROPIEDAD.

Como explique anteriormente, el derecho de propiedad, es el representante máximo de los derechos reales, en virtud del cual una persona usa, goza y dispone de las cosas, en la forma más amplia posible y siempre dentro del marco legal vigente, este derecho real recae en bien propio y por supuesto es de disfrute.

Para el caso de los bienes inmuebles, su régimen legal lo constituye en primer lugar el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su primer párrafo, textualmente señala;

“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cuál ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...”

Si bien el propietario original es la nación, permite que los particulares puedan tener el dominio.

Y para el régimen local en el Distrito Federal, el Código Civil señala:

“ARTICULO 750.- Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando (sic) el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.- Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”

De estas fracciones podemos ver que los legisladores le otorgan el grado de inmueble a algunos bienes muebles, que por estar relacionados directamente con el bien inmueble que se trate, es decir, hay ciertos bienes que por disposición de la ley se consideran como inmuebles, aún y cuando sus características propias y en otra situación, puedan ser consideradas como muebles

“ARTICULO 764.- Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares. “

“ARTICULO 772.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.”

“ARTICULO 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”

Un elemento indispensable para ser propietario, es que el bien objeto de apropiación esté dentro del comercio, ese bien puede estarlo ya sea, por su propia naturaleza o por disposición de la ley.

Tal y como queda preceptuado en los siguientes artículos del propio Código Civil mencionado:

“ARTICULO 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.”

“ARTICULO 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

“ARTICULO 749.- 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. “

Sólo para ilustrar me permito citar dos ejemplos, para el caso de las cosas que están fuera del comercio por disposición de la ley:

La ley General de Salud señala:

“Artículo 346.- Los cadáveres no pueden ser objeto de propiedad y siempre serán tratados con respeto, dignidad y consideración.”

Es claro que por ley, los cadáveres están excluidos y fuera del comercio.

Y para el caso de lo bienes que están fuera del comercio por su propia naturaleza, puedo enunciar, el aire, el sol y las estrellas, es decir cosas que materialmente no pueden ser sujeto de apropiación, por su imposibilidad real.

Del mismo modo los bienes muebles a los que en sentido general debemos considerar como tales en base a lo que establece la legislación civil en el Distrito federal, y que se lee:

“ARTICULO 759.- En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.”

b) EL USUFRUCTO.

Otro importante derecho real, es el Usufructo, es de suma importancia desde los tiempos romanos.

El Usufructo es descrito por el Diccionario Jurídico Mexicano, de la siguiente manera:

“Cuando se traspasa a un tercero en forma temporal el derecho de uso y disfrute de la cosa, bajo la forma de un derecho real o jus in re, toma el nombre de usufructo”⁶³

Por su parte el Maestro Sergio T. Azúa Reyes lo define como:

“Derecho real y temporal, por naturaleza vitalicio, que confiere a su titular el derecho de percibir de las cosas ajenas todos los beneficios que éstas normalmente pueden ofrecer, con la obligación de conservar su forma y sustancia para así restituirlas a su propietario una vez extinguido su derecho.”⁶⁴

En el mismo sentido el Maestro José Arce y Cervantes, cita la definición del Paulo VI, que al tenor siguiente:

“ Usufructus est jus alienis rebus utendi, fruendi salva rerum substantia” es decir “ El Usufructo es el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, salvando la sustancia de las cosas) es decir, dejando a salvo la nuda propiedad).”⁶⁵

⁶³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 376.

⁶⁴ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, pág. 116.

⁶⁵ Arce y Cervantes José, De los bienes, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. Sexta edición, México, 2005, Pág. 73

Para definir al usufructo el Maestro Rafael Rojina Villegas, forma la siguiente frase:

“El usufructo es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia”⁶⁶

Finalmente, en resumen de los conceptos anteriormente vertidos, me permito resaltar los aspectos primordiales del usufructo:

- Se trata de un derecho real.
- Esta sujeto a temporalidad.
- Faculta a su titular o titulares a Usar y disfrutar.
- Es un derecho a favor de determinada persona, unipersonal o pluri personal.
- No se deberá alterar el bien sobre el que versa el usufructo.
- Puede transmitirse.

Las formas de constituir el usufructo son:

a) Por disposición de la ley, tal y como se desprende de los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, y que de forma correlativa las demás entidades federativas han adoptado:

“ARTÍCULO 428.- Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiera por su trabajo;

II.- Bienes que adquiera por cualquiera otro título.

ARTÍCULO 429.- Los bienes de la primera clase pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo.

ARTÍCULO 430.- En los bienes de la segunda clase, la propiedad y la mitad del usufructo pertenecen al hijo; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto.”

b) La Segunda forma de constituir el usufructo es de forma voluntaria, mismo que puede ser constituido mediante contrato o por testamento.

c) La tercera es por Usucapión o prescripción. El Usufructo, como ya vimos es un derecho real, por lo tanto es un bien a favor de una persona, por lo tanto, esta dentro del comercio y es susceptible de apropiación por lo tanto, puede prescribirse, tal como lo señala el artículo 1137 del Código Civil par el Distrito Federal:

“ARTÍCULO 1,137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”

Y de forma mas clara el código civil para el Estado de Puebla, señala:

⁶⁶ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 433.

“Artículo 1407.- Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos, se adquieren por usucapión en diez años, donde poseídos con buena y en veinte con mala fe.”

c) USO.

Otro derecho real importante es el de Uso, y que brevemente se analiza al tenor siguiente:

El diccionario jurídico mexicano lo define como:

“Derecho real que otorga al usuario la facultad de percibir los frutos de una cosa ajena, los que basten a cubrir sus necesidades y las de su familia, aunque ésta aumente.”⁶⁷

En el mismo sentido pero de una manera más amplia el Maestro Sergio T. Azúa Reyes, lo define como:

“Es un derecho gratuito u oneroso, temporal, generalmente vitalicio, e intransferible para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia, y obtener de los frutos que produzcan los que basten para satisfacer directamente las necesidades del usuario y de su familia,, aunque ésta aumente.”⁶⁸

El Maestro Rafael Rojina Villegas, concluye:

“Podemos definir el uso indicando que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisible.”⁶⁹

También el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, define así al uso:

“Es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en contrario: A.- No transmisible, ni enajenable o gravable, para usar de una cosa ajena y tomar de ella, los frutos necesarios, para el usuario y su familia, si la cosa está sujeta a propiedad individual, o B.- El Derecho de usar de manera exclusiva una sección de una parte alícuota en una copropiedad en condominio.”⁷⁰

De la definición anterior quisiera establecer una humilde opinión.

El Maestro en su definición incorpora a la “Cosa”, situación que no me parece conveniente, ya que el propio autor, en su misma obra⁷¹ señala que sólo los bienes son susceptibles de formar parte del patrimonio, en razón de que no todas las “cosas”

⁶⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 372.

⁶⁸ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, pág. 127.

⁶⁹ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 469.

⁷⁰ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 515

⁷¹ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 74., donde expresa: “Esta susceptibilidad de ser objeto o materia de una relación jurídica es lo que determina la diferencia entre la cosa “in genere”, y la cosa jurídica que es a la cual se le llama bien”.”

son susceptibles de apropiación. Por lo tanto si esa cosa se puede apropiar estamos en presencia de un “bien”, por lo que en mi consideración debió usar dicha expresión. Y con respecto a establecer que es un “*derecho de usar de manera exclusiva una sección de una parte alícuota*”, es una contradicción, ya que el propio autor señala en la misma obra pero en su página 397, lo siguiente:

“Cada copropietario sabe que tiene de la cosa, un determinado por ciento, pero no puede decir respecto de ella, cuál es la parte que le corresponde, ya que como quedó dicho, su por ciento es sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa”

Razón por la cuál considero que no es posible utilizar de manera exclusiva una parte alícuota que no es identificable dentro de un todo.

Y para concluir con el análisis del “uso”, me permito señalar los rasgos característicos de esta institución de derecho:

- Es un derecho real.
- Otorga la facultad de recibir frutos a favor del usuario y de su familia.
- Sobre un bien es ajeno.
- Temporal
- Intransferible.

d) La HABITACIÓN.

El Maestro Gutiérrez y González, define éste concepto como:

“Un derecho real, temporal y vitalicio salvo pacto en contrario, intransmisible, inalienable, no gravable, de usar en forma gratuita una o mas habitaciones o piezas, de una casa habitación ajena.”⁷²

El diccionario jurídico mexicano lo define precisamente como:

“Derecho real de goce que faculta a ocupar en casa ajena las habitaciones necesarias para el titular del derecho y para su familia en forma gratuita.”⁷³

No hay mucho que ampliar en este respecto salvo que de igual forma, es un derecho real, es un derecho indivisible, no se puede embargar, es personalísimo y en caso de controversia, se aplica las normas del usufructo.

Por lo que puedo decir, que la habitación es un derecho real de goce, que otorga la facultad a una persona y a su familia a ocupar por un tiempo establecido determinadas habitaciones pertenecientes a una casa, de propiedad ajena, de forma gratuita.

e) La SERVIDUMBRE.

Al respecto de este concepto, el Maestro Sergio T. Azúa Reyes, señala:

“Servidumbre es un gravamen real que se establece a favor de un predio y a cargo de otro, pertenecientes a distintos propietarios, para beneficio o mayor utilidad del primero.”⁷⁴

⁷² Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 517.

⁷³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo IV, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 317.

⁷⁴ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 132.

El diccionario jurídico mexicano sostiene:

“Es el derecho o uso que una cosa o heredad tiene sobre otra, o alguno sobre cosa ajena para provecho suyo o en utilidad pública.”⁷⁵

El tratadista Valverde define a la servidumbre como:

“Derecho limitativo del dominio que consiste, bien en conferir a un tercero el derecho de hacer actos de uso sobre un fundo que no le pertenece o a restringir el ejercicio de algún derecho del propietario de él”⁷⁶

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas, las define como:

“Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen en favor del dueño del predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero”⁷⁷

Tanto el Código Civil para el Estado de México en su artículo 5.169 y su equivalente para el Distrito Federal en su artículo 1,057, establecen en el mismo sentido:

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

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

Estos concepto en donde se define a la servidumbre como un “gravamen real”, son criticados por el Maestro Gutiérrez y González en su obra el Patrimonio⁷⁸, ya que explica, que lo mas importante o fundamental de este concepto es establecer que se trata de un derecho real, efectivamente hay dos aspectos, pero debió darse mayor importancia al aspecto activo (derecho) que el aspecto pasivo (gravamen).

Por eso en el Código Civil del Estado de Puebla sí quedo plasmado de esa forma:

“Artículo 1252.- La servidumbre es un derecho real, impuesto sobre un inmueble, para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de éste.”

En el mismo sentido la legislación homóloga para el Estado de Morelos, establece:

“ARTICULO 1167.- NOCIÓN DE SERVIDUMBRE. La servidumbre es un derecho real impuesto sobre un predio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, para usar parcialmente aquél, en los términos en que la Ley disponga para cada caso, o se estipule en el acto jurídico que le haya dado origen. El que reporta el gravamen o derecho real se denomina predio sirviente y aquel en cuyo beneficio se constituye se llama predio dominante.”

⁷⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 123

⁷⁶ Citado por el Maestro José Arce y Cervantes en su obra De los bienes, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. Sexta edición, México, 2005, Pág. 79.

⁷⁷ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 473.

⁷⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 518.

Partiendo de las anteriores afirmaciones, considero oportuno entonces, establecer los elementos de la servidumbre:

- i) Se trata de un Derecho real. (únicamente recae sobre inmuebles)
- ii) Dos inmuebles de distinto dueño.
- iii) Que exista beneficio para el dueño de uno de los predios

Como conclusión, puedo afirmar, que la Servidumbre es un derecho real, impuesto sobre un inmueble ajeno, en beneficio de dueño de otro predio. El predio que reporta el beneficio a cuyo favor está constituida se le llama “predio dominante” y el predio que sufre o la soporta se llama “predio sirviente”.

B) Los Derechos reales accesorios son:

a) La PRENDA.

El diccionario jurídico mexicano señala lo siguiente:

“Prenda. Del latín pignora plural de pignus-oris, en su sentido original significa objeto que se da en garantía.”⁷⁹

El código civil para el distrito Federal establece:

“ARTICULO 2,856.- La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.”

“El beneficio de quiénes tienen estos derechos reales se limita a la seguridad de que en caso de no serles satisfecha una obligación a su favor podrán resarcirse del incumplimiento con el producto de la venta de la cosa destinada a ese efecto, por eso decimos que la prenda y la hipoteca son derechos reales de garantía.”⁸⁰

Como características esenciales de la prenda entonces podemos concluir:

- 1.- La prenda es un derecho real.
- 2.- Concede al titular la facultad de disponer, como si fuera dueño, con el fin de conseguir la acción para pedir la venta del bien.
- 3.- El producto de la venta del bien, es para pagar del crédito que tienen preferencia, hasta la total del cumplimiento de la obligación.
- 4.- Es accesorio por que dependen de otra obligación que garantizan.
- 5.- Debe de haber entrega del bien objeto de prenda:
 - i) El dueño entrega la cosa directamente al acreedor. (Entrega real y jurídica)
 - ii) El dueño entrega la cosa a un tercero. (Entrega real y jurídica)
 - iii) El dueño se queda con la cosa. (Entrega jurídica)

La ley establece que para que se constituya y surta plenamente sus efectos la prenda, debe de existir la entrega real y jurídica del bien, para tal efecto con la sola entrega del bien a favor del acreedor se perfecciona el supuesto jurídico, sin embargo para los

⁷⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 175.

⁸⁰ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, pág. 147.

casos mencionados en los incisos ii) y iii) inmediatos anteriores, es necesaria su inscripción en el Registro Público.⁸¹

Entonces la prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago a favor de una persona.

b) La HIPOTECA.

El diccionario jurídico mexicano, al respecto de este derecho real accesorio, señala:

“Del latín, hipoteca, y éste del griego, hypotéke, prenda; suposición en el sentido, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener o asegurar una obligación.”

Derecho real de garantía constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito, sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda”⁸².

El Código civil para el Distrito Federal define a la hipoteca del modo siguiente:

“ARTÍCULO 2,893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

Por su parte el código civil para el Estado de Puebla en su definición la precisa como derecho real, el tenor siguiente:

“Artículo 2887.- La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre inmuebles o derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.”

La Legislación Civil del Estado de México define a la hipoteca de la siguiente manera:

“ARTICULO 7.1097. La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

El Maestro Sergio T. Azúa Reyes cita la definición del Maestro Rafael Rojina Villegas:

“La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular

⁸¹ Comentario personal: Considero que un alto porcentaje de la prenda se realiza mediante la entrega de la posesión del bien a favor del acreedor, por que de esta forma se garantiza y se da efecto publicitario a la prenda, y por lo tanto se evita el gasto innecesario, que solo elevaría el costo de la prenda, y sobre todo, no existe la necesidad de acudir al Registro Público, el cual a veces puede resultar un dolor de cabeza, no solo por el elevado costo de los derechos de registro, sino también por el trámite tan lento y engorroso.

⁸² Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo IV, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 330.

los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación.”⁸³

Por su parte la Legislación civil del Estado de Jalisco, preceptúa:

“Artículo 2517. Es contrato de hipoteca aquél por virtud del cual se constituye un derecho real sobre bienes inmuebles o derechos reales que no se entreguen al acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de preferencia en el pago.”

En resumen, puedo concluir que la hipoteca es un Derecho real de garantía, el cual puede constituirse, ya sea por declaración unilateral de voluntad, por convenio o contrato, o por determinación de la ley, para asegurar el pago de un crédito o el cumplimiento de una obligación, y recae sobre bienes inmuebles ⁸⁴o derechos reales, que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para dar cumplimiento a la obligación.

c) La SUPERFICIE.

El diccionario jurídico mexicano, señala por esta institución el concepto siguiente:

“Es el derecho que se otorga a una persona por tiempo, determinado o indeterminado, para que siembre, plante o edifique a su costa en suelo ajeno mediante el pago de una renta o en forma gratuita, quedando facultado para disfrutar y disponer libremente de las siembras y plantaciones efectuadas y de los edificios construidos.”⁸⁵

⁸³ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, pág. 150.

⁸⁴ El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, en su obra El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Octava Edición, México, 2004, Pág. 548, textualmente expresa: *“El Derecho real de hipoteca puede recaer de manera indistinta sobre bienes muebles o inmuebles. Es cierto que las más de las veces se constituye sobre inmuebles, pero eso en manera alguna elimina la posibilidad de hipotecar muebles”*, sin embargo en mi punto de vista muy personal considero que otorgar hipoteca sobre bienes muebles, no es lo más funcional en nuestro derecho, por los siguientes argumentos; Los muebles que se dan en garantía, se dan mediante el derecho real de prenda, es decir se pignoran; por otro lado en nuestra realidad jurídica, la constitución de la hipoteca debe de realizarse ante Notario Público y debe de inscribirse en el Registro Público, situación que implica que el Notario Público deba solicitar certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, pero tratándose de un mueble, quién lo va a extender y mas aún, dónde se va a inscribir la hipoteca sobre un mueble, ya que por ejemplo para el caso del Código Civil para el Estado de México en su título cuarto que se llama *“Del Registro de operaciones sobre muebles”* *“Artículo 8.65. se inscribirán en el registro de operaciones muebles: I. Los contratos de compra venta a plazos de bienes muebles sujetos a condición resolutoria. II. Los Contratos de compra venta de bienes muebles por los cuáles el vendedor se reserva la propiedad de los mismos. III. Los contratos de prenda, cuyo registro exige este código.”* Y en ningún apartado existe la posibilidad de inscribir la hipoteca sobre el refrigerador de mi propiedad, por lo que entonces, considero que se tendría que reformar la ley para permitir que se inscriban hipotecas de muebles, o en su caso, se legisla en el sentido de únicamente permitir hipotecar inmuebles, con tales argumentos, creo que esta última es la que debe de realizarse, claro es una idea que someto a consideración.

⁸⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 216.

Este derecho no está plasmado como tal en los Códigos Civiles de la república mexicana salvo para los casos del Estado de Jalisco y Puebla que a continuación me permito transcribir:

Puebla.

DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 1335.- Puede el dueño constituir, en favor de otra persona y respecto a un terreno de su propiedad, un derecho de:

I.- Construir un edificio sobre el suelo.

II.- Hacer construcciones debajo del suelo.

Artículo 1336.- El derecho a que se refiere el artículo anterior se extingue, por no construir dentro del plazo de dos años.

Artículo 1337.- En los casos supuestos en el artículo 1335, el dueño del terreno conservará la propiedad del suelo, y hecha la construcción, la propiedad de ésta es de la persona en cuyo favor se constituyó el derecho de construir.

Artículo 1338.- Puede el propietario de una construcción existente en terreno suyo, sobre o debajo del suelo, enajenarla separadamente de éste, conservando tanto la propiedad del terreno como la del suelo.

Artículo 1339.- El derecho de propiedad sobre las construcciones a que se refieren los artículos anteriores se denomina "derecho de superficie" y su titular "superficiario".

Artículo 1340.- Mientras subsista el derecho de superficie, son aplicables las siguientes disposiciones:

1.- Existen dos derechos de propiedad independientes, y que son:

a).- La propiedad de las construcciones, que son del superficiario; y

b).- La propiedad del terreno, que continúa siendo del dueño de éste.

II.- No se confundirán las dos propiedades a que se refiere la fracción anterior; y

III.- El superficiario goza de una servidumbre de apoyo, en provecho de la construcción como predio dominante, y por lo que hace a los cimientos de ésta."

Jalisco.

"Del derecho de superficie

CAPITULO UNICO

Artículo 1213. El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre parte o la totalidad del terreno ajeno o construir por debajo de éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado, plantado o edificado será del superficiario.

Artículo 1214. La constitución del derecho de superficie deberá constar en escritura pública, y para surtir efectos

contra terceros, en todos los casos deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.”

Por último me permito citar nuevamente al Maestro Ernesto Gutiérrez y González, quien al respecto de esta institución nos ofrece el siguiente concepto:

“El Derecho real de superficie es el derecho vitalicio, salvo pacto en contrario, que se constituye por el dueño de un predio, a favor de otra persona, y en virtud del cual ésta, puede construir en el inmueble de aquella, un edificio o una nueva construcción encima del que ya hubiere, o realizar construcciones debajo del suelo del mismo.”⁸⁶

Entonces las principales características del derecho de superficie son:

- se constituye por contrato.
- Puede ser oneroso o gratuito.
- Es por tiempo indeterminado salvo lo que se pacte.
- Es una excepción al derecho de accesión. (Debemos recordar que la accesión es una forma o medio para adquirir la propiedad, y se presenta cuando dos bienes se combinan en forma inseparable, sin embargo, para el caso de la superficie no se actualiza la accesión, en virtud, de que el dueño, no se convierte en dueño, de las construcciones futuras que llegue a realizar el superficiario.

d) ANTÍCREISIS.

Existe otra figura jurídica que los Estados de Coahuila, Guerrero, Hidalgo, Michoacán, Puebla, Quintana Roo, Sonora y Tabasco conservan, y que se trata no de un derecho real, si no de un contrato, de garantía mediante el cual el acreedor queda en posibilidad o tiene la facultad de obtener los frutos de un inmueble determinado, perteneciente a su deudor, con el fin de aplicarlos al pago de los intereses y del capital que constituye su crédito.

Transcribo el texto del Código Civil de Puebla, como ejemplo:

“Artículo 2875.- Por el contrato de anticresis puede el deudor prestar, en seguridad de su deuda, un inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor con derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses del capital, si no se deben éstos.

“Artículo 2876.- El contrato de anticresis se otorgará en escritura pública, y en el se declarará si el capital causa interés. y la manera como el acreedor ha de administrar el inmueble

Aún y cuando el Código Civil para el Distrito Federal, desecho esta figura desde 1928, el actual Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, si la admite, como queda especificado para el caso de la subasta en segunda almoneda cuándo no se presentan licitadores, tal como se desprende del siguiente artículo:

ARTICULO 583.- Si en ella tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en

⁸⁶ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Octava Edición, México, 2004, Pág. 552,

administración los bienes para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas.

Es decir, si en segunda subasta no hay licitadores, el acreedor tiene dos opciones:

- 1.- Pedir la adjudicación del bien.
- 2.- Pedir que se le entreguen en administración los bienes para aplicar la anticresis.

e) ENFITEUSIS.

Una última figura que me permito mencionar es la Enfiteusis, que se puede considerar como una especie de contrato, que concede un derecho real temporal, y que versa sobre un bien ajeno, que no es traslativo de dominio, y que consiste en la cesión que una persona hace a favor de otra de disfrutar y gozar del bien, existiendo una obligación o contraprestación a favor del dueño, mediante el cuidado, mejoramiento y el pago de una pensión anual al dueño, consistente en dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos en la explotación del bien.

La enfiteusis su objeto es el mejoramiento del bien a cambio del uso o disfrute por muchos años, lo que implica una inversión del enfiteuta.

Tal y como se desprende de la Legislación Civil por el Estado de Puebla.

“CENSO ENFITÉUTICO

Artículo 2616.- Censo enfiteútico es el contrato por virtud del cual una persona adquiere el derecho de percibir una pensión anual, por entrega que hace otra del dominio útil de un bien inmueble, para que lo disfrute. El que recibe la pensión se llama dueño y el que lo paga enfiteuta.

Artículo 2617.- El censo enfiteútico otorga al enfiteuta un derecho real para usar y disfrutar temporalmente el predio objeto de él.

Artículo 2618.- Las partes pueden fijar convencionalmente el plazo de duración de la enfiteusis, el cual no puede exceder de diez años.”

CAPITULO 2. Comunidad, Copropiedad y Condominio.

En el capítulo inicial parecería que omití hablar de la comunidad, copropiedad y propiedad en condominio, sin embargo debo de aclarar que esta omisión, fue totalmente bien intencionada, ya que, éstas instituciones jurídicas representan parte muy importante y relevante del presente estudio, por lo que consideré trascendental procurarles un tratamiento especial y por separado, en razón de que estas instituciones se refieren a la existencia de un derecho de propiedad que pertenece a varias personas.

2.1. Conceptos Generales.

2.1.1. Comunidad.

El derecho romano reconocía a la comunidad como indivisión, y esto ocurría:

“...cuando varias personas son copropietarias por indiviso de cosas determinadas, o de un conjunto de bienes...”¹

Este figura de comunidad o indivisión se llego a dar cuándo acontecía una muerte y se tenía que realizar la sucesión y pues ninguna de las personas esta obligada a permanecer en la indivisión, por lo que en caso de no existir cómoda y/o amigable división, cualquiera de los copropietarios tenía la posibilidad de pedir la acción de dividir, ejercitando la *acción común dividendo* o la *acción familiae ersiscundae*, y que en ambas acciones el Juez contaba con el poder suficiente para dirimir la controversia, ya sea adjudicando a cada quien una porción individual o a uno solo, la propiedad total del bien, y también podía condenar a alguno a otorgar o cumplir con determinadas prestaciones.

En nuestra actualidad, el diccionario jurídico mexicano al respecto señala:

“Comunidad de Bienes. Locución referida a los bienes que pertenecen pro indiviso a varias personas, es decir cuándo hay copropiedad o en los caso específicos del condominio.”²

Por su parte el Maestro José Arce y Cervantes define a la comunidad como:

“Situación de una titularidad subjetivamente conjunta sobre determinados bienes o derechos.”³

Otra definición que me permito mencionar, es la obtenida del Maestro Sergio T. Azúa Reyes, y que se detalla de la siguiente manera:

“Comunidad: Término con sentido genérico que abarca todas las manifestaciones humanas en que varias personas se relacionan conjuntamente en el disfrute de una cosa o de un derecho.”⁴

¹ Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 449.

² Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano y Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Tomo II, U.N.A.M. México, 1985, Pág. 181.

³ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 65.

⁴ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 105.

Acerca de la noción de comunidad, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, cita al efecto el concepto vertido por el Maestro José Castán Tobeñas, y que en la parte conducente, me permito transcribir:

“... dos ideas y conceptos que es preciso diferenciar: el de comunidad de bienes y derechos y el de copropiedad o condominio. Ambos tienen puntos de coincidencia en cuanto implican manifestaciones del fenómeno de la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos (cotitularidad). Pero difieren por su diverso ámbito pues la comunidad constituye el género y la copropiedad o condominio constituye la especie.”⁵

Roberto de Ruggiero, citado por el autor Luis Muñoz, en la obra de Sergio T. Azúa Reyes, vierte la siguiente percepción:

“El Concepto de comunidad es más amplio que el de condominio, el cual es comprendido en aquél como una especie suya. Comunidad es en efecto, toda relación o todo conjunto de relaciones en que aparezcan como sujetos varias personas conjuntamente. La especie más importante de ésta es la comunidad del derecho de propiedad.”⁶

Por lo tanto, es claro que como género, la Comunidad se refiere no sólo a cosas sino también a derechos, y por su parte una especie, es la copropiedad y que únicamente puede existir como un derecho real de propiedad.

El ejemplo más típico de la comunidad se da en la constitución de la Sociedad conyugal, tal como se puede leer en los siguientes artículos del código civil para el Distrito Federal:

“ARTICULO 178.- El matrimonio debe celebrarse bajo los regímenes patrimoniales de sociedad conyugal o separación de bienes.”

“ARTICULO 194.- El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal. La administración quedará a cargo de quien los cónyuges hubiesen designado en las capitulaciones matrimoniales, estipulación que podrá ser libremente modificada, sin necesidad de expresión de causa, y en caso de desacuerdo, el Juez de lo Familiar resolverá lo conducente.”

Por lo tanto, la sociedad conyugal, implica una comunidad de bienes, que es indivisible mientras subsista ésta, las cosas o bienes y derechos comunes que se adquieran durante el matrimonio, a cada uno de los cónyuges, le corresponde el cincuenta por ciento, pero no de forma específica, sino el cincuenta por ciento de todo el conjunto, y esta comunidad se mantendrá hasta que no se disuelva la comunidad de bienes ya sea por disolución de la sociedad conyugal o por cambio de régimen de tipo de sociedad.

Esta comunidad de bienes únicamente deja de existir;

- Por divorcio, donde se declare la disolución y liquidación de la sociedad.

⁵ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 392

⁶ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 105

- Por cambio de régimen a solicitud de los cónyuges.
- Por la muerte de uno o de ambos cónyuges.

Otro ejemplo de comunidad se da a la muerte de una persona, y se inicia la sucesión hereditaria, en que diversas personas ocurren, formando un conjunto de herederos, que una vez declarados y reconocidos como herederos universales, sus derechos a suceder al de cujus, se vuelven coherederos, a quienes se les heredan los bienes que componen la masa hereditaria, y que mientras no se les adjudique a cada quien las cosas o los bienes, es decir, dicho en otras palabras, no se individualicen sus derechos, si es que esto es posible, serán copropietarios y con los mismos derechos, obligaciones y cargas de la herencia, tal y como queda perfectamente determinado en los artículos siguientes del Código Civil para el Distrito Federal

“ARTICULO 1,288.- A la muerte del autor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras que no se hace la división.”

“ARTICULO 1,289.- Cada heredero puede disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria; pero no puede disponer de las cosas que forman la sucesión.”

Un último ejemplo de la comunidad es lo que se conoce como “La medianería”

Tal concepto es definido por el diccionario jurídico mexicano de la siguiente manera:

“Se entiende por medianería la copropiedad legal en los muros, cercos, vallados o setos que limitan dos o más propiedades inmuebles.”⁷

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, afirma que:

“...se presenta respecto de un objeto que sirva para dividir o separar dos predios...”⁸

Por su parte el maestro Sergio T. Azúa Reyes, explica esta figura de la siguiente manera:

“Se da cuando una pared, zanja o seto pertenecen en común a los propietarios de dos predios contiguos, a los que dividen, o cuando no sabiéndose cual de ellos es su propietario exclusivo la ley presume que se trata de bienes comunes perteneciéndoles a ambos pro-indiviso”⁹

La legislación civil en el Distrito Federal, no habla propiamente de medianería, pero señala para este caso, el siguiente precepto legal:

*“ARTÍCULO 953.- Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:
I.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;*

⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano y Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Tomo VI, U.N.A.M. México, 1985, Pág. 153

⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 426.

⁹ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 112.

II.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;

III.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.”

Por lo que debo de concluir que la medianería es una indivisión a través de ésta se da una copropiedad forzosa, entre los dueños o propietarios de predios o fincas contiguos, divididos por un muro, seto, zanja, incluso árboles o arbustos y que no es posible determinar a cuál de los propietarios pertenece. Por lo que este objeto o bien pertenece pro indiviso a los propietarios de los inmuebles que los separa.

2.1.2 Copropiedad.

La copropiedad como especie, de la comunidad, necesariamente implica la existencia de un derecho real de propiedad,

Etimológicamente proviene del prefijo propietas, que quiere decir "propiedad de varios en común".

El maestro José Arce y Cervantes, al respecto del concepto de copropiedad sostiene:

“Forma (o especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro C.C.), pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes (o partes alícuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que esta dividido no es la cosa, si no el derecho de propiedad”¹⁰

Por su parte el tratadista Roberto de Ruggiero, señala que:

“una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de derechos iguales en la misma cosa limitando en cada uno la facultad de goce y de disposición, cuanto exigen las mismas facultades en los demás”.¹¹

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas define a la copropiedad como:

“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota”¹²

Otra definición del concepto “copropiedad” que me permito citar, es la que se obtiene del Diccionario de Derecho Civil, que textualmente dice:

“Forma de propiedad de una cosa o de un derecho patrimonial pro indiviso en la que concurren dos o mas personas, cada una de las cuales tiene derecho completo y

¹⁰ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 65.

¹¹ De Ruggiero, Roberto, Instituciones de derecho civil, Trad. de la 4a edición italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Tejeiro, Madrid, Reus, 1979, I. I, p. 582.

¹² Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 345.

*absoluto sobre una parte alícuota del bien en común y puede disponer libremente de ésta, si no afecta a su copropietario.*¹³

Por su parte Antonio de Ibarrola, citado por la Maestra Eridani Gallegos Alcántara, señala lo siguiente:

*“La copropiedad es el mismo derecho real de propiedad dividido entre los diversos copropietarios, quienes en relación con su parte alícuota conservan todos los derechos y facultades derivados del derechos de propiedad, por lo cual pueden enajenarla, gravarla o hipotecarla, o ser embargada y vendida por sus acreedores con las limitaciones que establece la ley.”*¹⁴

El término pro-indiviso, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, lo explica a partir de la legislación civil, ya que esta señala: *“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”* y por lo tanto explica:

Las palabras “pro indiviso” significan: “sin división material de partes” y concluye “Cuando hay copropiedad, la cosa o el derecho es de varias personas, sin que se pueda decir cuál parte específica corresponde a cada uno, pues la cosa es de todos, sin división material de partes”¹⁵, sin embargo el autor señala que eso es un error, ya que se debe de considerar que:

Sobre los derechos personales o de crédito, puede existir cotitularidad, mientras tanto en la copropiedad solo puede darse en el derecho real de propiedad.

Si se busca una definición en la legislación civil de nuestro país, resulta que se omite propiamente una definición clara, lo único que se establece es cuándo se genera está, lo anterior se concluye del análisis de los principales códigos civiles de las entidades federativas, y que me permito enunciar de la siguiente manera:

Para el Distrito Federal:

“ARTICULO 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”

El Artículo 951 de Aguascalientes, es exactamente el mismo texto; el artículo 5.142 para el Estado de México, menciona lo mismo salvo que en lugar de “cosa o derecho”, lo cambia por la palabra “bien”; del mismo modo lo preceptúa el artículo 961 del mismo ordenamiento pero del Estado de Jalisco, El Artículo 1081 para el Estado de Puebla, del mismo modo pero pone la palabra “bienes”.

El artículo 1075 del Código Civil para el Estado de Morelos, expresa lo mismo, salvo que agrega una parte en donde establece, que para que exista copropiedad los bienes, derechos y obligaciones deben de ser apreciables en dinero.

¹³ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 65.

¹⁴ Gallegos Alcántara Eridani, Bienes y Derechos Reales, Iure Editores, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, Pág. 186.

¹⁵ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 391.

Se analizaron únicamente las anteriores legislaciones civiles, en razón de ser los Códigos civiles, que de una o de otra forma difieren más del Distrito Federal y en ánimo de la brevedad de este texto.

De los conceptos de los diversos autores y de los preceptos legales de los Códigos Civiles referidos, que me permití escoger al azar, sólo como muestra representativa, podemos concluir que los elementos de la copropiedad son los siguientes:

- a) Todas refieren el término “Pro-Indiviso” sobre un bien, es decir, que ese bien o derecho se halla en un estado que no está dividido, por su propia naturaleza o por mandato de ley.

Ahora bien, resulta imprescindible contar con la definición de pro indiviso, para entender este elemento.

El termino “Pro”, *“es un prefijo latino que unido a cierto sustantivo significa favorable a...”*¹⁶

Indiviso: Que significa “sin división”

Sin embargo también este concepto es utilizado, para sostener el concepto que me permito enunciar:

*“El Indiviso es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y con el valor proporcional que le corresponda de áreas comunes.”*¹⁷

Por lo que entonces el término “pro indiviso” es;

Calificación que se le da al bien o derecho que pertenece a una colectividad de personas, cuando no está dividido entre ellas y que beneficia o afecta a todas en común.

Entonces a manera de conclusión, se debe considerar que se está en presencia de una copropiedad, cuando un bien o derecho, pertenece pro-indiviso (sin división) a dos o mas personas, y que esta copropiedad evidentemente no crea o forma una entidad jurídica distinta de cada una de los integrantes de la copropiedad, sino que cada uno de ellos es propietario del bien que es común y no puede determinarse parte alguna.

Al respecto el Maestro Sergio T. Azúa Reyes, establece:

*“Una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada) de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino un aparte proporcional que se expresa mediante una cifra: un tercio, un cuarto, un décimo, etc.”*¹⁸

El termino pro indiviso, también es sustituido por:

¹⁶ Diccionario Pequeño Larousse en Color, Editorial Noguer, Barcelona, 1972, Pág. 721.

¹⁷ Ordóñez Ruiz José Luis, Todo sobre la administración de condominios, Editorial Limusa, S.A. de C.V., Tercera edición, 1996, México, Pág.19.

¹⁸ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 112.

Prorrata, el cuál es definido por el diccionario jurídico mexicano de la siguiente manera:

“Del latín pro rata parte, a parte o porción fija, determinada. Parte porción, o cuota que corresponde a cada uno en el reparto de beneficios o cargas, deudas o créditos, que se distribuyen entre varios, hecha la cuenta proporcionada de lo que uno debe de pagar o percibir”¹⁹

También se sustituye por el término o vocablo “Parte Alícuota”:

El diccionario jurídico mexicano al respecto señala:

“El Calificativo alícuota indica que un todo, está dividido en porciones iguales. Tratándose de la copropiedad la parte alícuota de cada uno de los copropietarios divide al derecho de propiedad y no a la cosa sobre la que recae.”²⁰

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas, define a la parte alícuota como:

“La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variara según los derechos de estos.”²¹

Un concepto más de Parte alícuota, lo obtengo del maestro Sergio T. Azúa Reyes, quien establece lo siguiente:

“La división del derecho en partes alícuotas es un interesante fenómeno que consiste en considerar dividido el derecho de propiedad, no la cosa, en partes determinadas desde un punto de vista aritmético (intelectual) en función de una idea de proporción.”²²

- b) Pertenencia de dos o más personas que tienen de forma simultánea el derecho real de propiedad sobre un bien;
- c) La copropiedad se puede dar no solo en Bienes, si no también en derechos. Sin embargo algunos autores a la copropiedad sobre derechos, le atribuyen el nombre de cotitularidad.
- d) La no división del bien o del derecho, implica a esa pluralidad de sujetos, no únicamente beneficios, sino también cargas

¹⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 288.

²⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, U.N.A.M. México, 1984, Pág. 36.

²¹ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 345.

²² Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 112.

2.1.2.1 Tipos de Copropiedad.

La copropiedad romana.

Par el derecho romano la copropiedad se consideraba cuándo *“varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada un de ellas era propietaria de una cuota ideal”*²³

Según el diccionario de derecho civil, *“esta figura se llamaba communio, y en ella el objeto era considerado como una propiedad indivisa en la que cada propietario tenía una parte ideal”*²⁴

Y se presentaba en diversos casos: Por un contrato de sociedad, por herencia, legado o donación. También se presentaba cuando por accidente se mezclan líquidos (confusio) o granos (comixtio).

Por lo que al presentarse la copropiedad cada copropietario conservaba en propiedad una parte ideal de la cosa, con derecho a transmitirla o gravarla en el modo que mejor le pareciera.

Para determinar el valor de las cuotas, se seguía un principio:

En caso de que no hubiera elementos para determinarlos y existiera duda, se consideraba, que las cuotas eran iguales.

Los principales derechos de los copropietarios, me permito resumirlos en los siguientes puntos:

- i) El Objeto puede utilizarse, siempre y cuando no impida el uso a los otros copropietarios.
- ii) Se pueden hacer reparaciones necesarias al bien, y posteriormente pedir a los demás copropietarios el reembolso pero proporcional.
- iii) Para hacer mejoras al objeto, se requería el consentimiento de todos los copropietarios.
- iv) Cada copropietario conserva su derecho individual, en contra de cualquier tercero, surgido de controversia por la posesión o perturbación del derechos de propiedad.
- v) Cada copropietario conserva la facultad de pedir la división de la cosa.

La mancomunidad germánica.

Esta mancomunidad recae en el encuadramiento de la comunidad germánica, o “comunidad en mano común”.

²³ Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., México, Decimatercera Edición, 1985, Pág. 252.

²⁴ Bustos Rodríguez Maria Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 67.

La comunidad germánica conocida por su nombre en su idioma original “zur gesammenten Hand”, esta teoría evidentemente creada y defendida por autores alemanes como Martín Wolf, Ludwig Raiser entre otros, sostienen que en la copropiedad:

- No existe división de cuotas, ya que ninguno de los propietarios pueden disponer de manera separada del objeto que se encuentra en copropiedad
- Cada sujeto tienen una participación igual (quotenteilung), la cual únicamente recuperará o tendrá importancia jurídica y trascendencia práctica hasta el momento en que se lleve a cabo la disolución de la comunidad.
- Para la disposición de la cosa deberá disponerse de la cosa en su totalidad, pero necesariamente “en mano común”, es decir, conjuntamente.

Para el Maestro Sergio T. Azúa Reyes, para este estilo de copropiedad señala lo siguiente:

“En la copropiedad germánica (condominium juris germanici), se concibe a los partícipes como una colectividad en la que cada uno tiene un derecho de goce sobre la cosa, pero sin ser titular de un derecho sobre ella del cual pueda disponer, pues ésta se encuentra destinada por el ordenamiento jurídico a una finalidad específica, pro lo que no podrá pedir que cese el estado de indivisión ni enajenar el derecho que le pudiere corresponder sobre la cosa.”²⁵

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González al respecto de esta teoría alemana concluye:

“Sólo hay en verdad para cada copropietario, un derecho real de uso sobre una determinada y específica parte del edificio, pero no hay propiedad individual y copropiedad al mismo tiempo” y mas adelante finaliza al respecto de esta teoría que el comparte de la siguiente manera; *“Un derecho exclusivo de uso y aprovechamiento de la cosa, respecto de las partes que se les hubieren asignado”²⁶*

Y El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, vuelve a hacer hincapié en que no hay que confundir cotitularidad con copropiedad, ya que la primera corresponde a derechos personales o de crédito, mientras que la segunda corresponde necesariamente a un derecho real.

Sistemas mixtos.

Esta teoría es llamada como “Teoría de la división ideal del derecho”, en esta se sostiene que para el caso de la copropiedad, coexisten dos tipos de derechos:

- i) Un Derecho de propiedad individual. En virtud de que cada copropietario podrá usar de forma exclusiva una parte del objeto.

²⁵ Azúa Reyes Sergio T., Los derechos reales, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004. pág. 106.

²⁶ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 399.

- ii) Un derecho de propiedad común. Que se ejerce sobre cada elemento que permite el acceso de todos los copropietarios.

Es decir bajo esta hipótesis cada uno de los copropietarios tiene una parte del derecho de propiedad sobre la totalidad de la cosa y la facultad de dominio se detenta parcialmente por cada uno de los copropietarios, y deberá ejercer conjuntamente o con el consentimiento de todos.

Esta teoría es la que actualmente quedo plasmada en el Código Civil del Distrito Federal y de las demás entidades federativas, ya que esta teoría se basa en la coexistencia tanto de la Copropiedad Romana como de la Germánica, es decir en algunos caso nuestra legislación se adapta a las teorías romanas y para otras casos se basa en la comunidad germánica.

Sistema español.

Para el Maestro Calixto Valverde y Valverde, citado por la Maestra Eridani Gallegos Alcántara, la copropiedad es:

“La simultaneidad en el derecho que varios individuos tiene respecto a una cosa, en la cual poseen una parte ideal o alícuota”²⁷

Mientras tanto el Código Civil Español, preceptúa:

*“Artículo 392 Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.
A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.”*

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, critica fuertemente este artículo español, por ser el antecedente que el Legislativo Mexicano, en el que se baso para generar el propio, pero con el número de artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal., el cual ya se cito anteriormente y la crítica del Maestro, la sostiene al tenor siguiente:

“La comunidad como género se refiere a cosas o derechos, en tanto que la copropiedad sólo puede referirse al derecho de propiedad.” y sigue diciendo; *“Ya con lo anterior se entiende el equivoco del artículo 938, de los códigos civiles del 2000, pues al igual que el español, habla de copropiedad respecto de cosas o derechos, entendiéndose por éstos los no reales, y como se ve, con relación a los no reales, si no personales , de autor u otros, no se puede tener copropiedad , sino cotitularidad.”²⁸*

Considero entonces que el error radica en que nuestro poder Legislativo confundió el concepto cotitularidad con copropiedad, es decir, debió distinguir que exclusivamente en el derecho de propiedad existe la copropiedad, y para el caso de los derechos personales, existe cotitularidad.

2.1.2.2 Formas de Constitución de la Copropiedad.

²⁷ Gallegos Alcántara Eridani, Bienes y Derechos Reales, Iure Editores, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, Pág. 185.

²⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 392-393.

Para este efecto me voy a basar en la obra del Maestro Rafal Rojina Villegas que clasifica las formas de constitución de la copropiedad, de la siguiente manera:

*“1º. Voluntarias y forzosas. 2º. Temporales y permanentes. 3º. Reglamentadas y no reglamentadas. 4º. Sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad. 5º. Por acto entre vivos y por causa de muerte. 6º. Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.”*²⁹

a) voluntarias y forzosas.

La copropiedad Voluntaria

El Código Civil para le Distrito Federal señala:

“ARTICULO 939.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible”.

Partiendo de esta base jurídica que señala, “no pueden ser obligados a conservarlo indiviso” se puede decir que “en principio” todas las copropiedades son voluntarias, y la ley reconoce la facultad a cualquier copropietario de accionar la actividad jurisdiccional, en su caso, para solicitar que se termine con dicha indivisión, salvo que se haya pactado un convenio de copropiedad temporal, en cuyo caso deberá fenecer el plazo convenido por los copropietarios.

A este respecto la Maestra Eridani Gallegos Alcántara señala:

*“Las copropiedades voluntarias o sin indivisión forzosa son aquellas en las que, por la naturaleza de la cosa, existe la posibilidad de llegar a la división de la cosa o a su venta.”*³⁰

Por lo que la copropiedad se puede constituir por voluntad de las partes y que puede ser por convenio o contrato, también existen otras formas de constitución que se explicarán mas adelante.

La copropiedad forzosa.

Sin duda, el origen de esta copropiedad la encontramos en la propia ley o por la naturaleza de la cosa o bien materia de la copropiedad, ya que no es posible la cómoda división que permita el uso y disfrute de la cosa de manera adecuada, ni tampoco se permite la venta sin afectar los intereses o derechos de los demás copropietarios.

Tal y como lo señala el tercer párrafo del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

²⁹ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 347.

³⁰ Gallegos Alcántara Eridani, Bienes y Derechos Reales, Iure Editores, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, Pág. 194.

“Artículo 951... El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división...”

Por elementos comunes del inmueble, podemos señalar: un muro o pared medianera, de una construcción que pertenece a varios copropietarios, así como sus entre pisos áreas comunes, tales como la entrada, pasillos, azoteas, patios escalera elevadores.

Sin embargo quiero aclarar que materialmente es posible que aparezca una sola persona con la capacidad económica para comprar la parte correspondiente a cada uno de los copropietarios, y de esa forma terminar con la copropiedad, en virtud de que al realizarse la transmisión de bienes a favor de una sola persona se extingue la copropiedad y quedaría en dominio de una sola. Dicho en otras palabras, puede ocurrir el caso que cuándo el bien u objeto sujeto a copropiedad por su propia naturaleza no permita la división o que al ser dividida perdería su valor, los copropietarios pueden ponerse de acuerdo para vender a un tercero la totalidad respetando obviamente el derecho del tanto, y posteriormente repartirse, de manera proporcional el producto de la venta se pondrán de acuerdo para su venta y para repartirse la cantidad obtenida.

b) Copropiedades temporales y permanentes.

Al respecto me permito transcribir las definiciones obtenidas del diccionario de derecho civil al tenor siguiente:

“Copropiedad temporal: Cuenta con un tiempo específico de duración.”³¹

Por lo regular todas las copropiedades son temporales, como en el caso de adjudicación por herencia de la masa hereditaria.

La permanente, es aquella que tiene fecha de inicio pero no de término, es decir, por excepción a las temporales, serán permanentes aquellas copropiedades, cuando el bien materia de la copropiedad sea indivisible, tal es el caso de animales vivos, como puede ser un caballo pura sangre, o en su caso por mandato ley, como el caso de las áreas comunes en el régimen de propiedad en condómino.

c) Las copropiedades reglamentadas y no reglamentadas.

Las copropiedades reglamentadas como su propio nombre dice, son aquellas que se derivan de un conjunto de normas o preceptos legales especiales, con el fin de prever situaciones o dirimir controversias. Un ejemplo claro se constituye en los códigos civiles de la república, para el caso de la pared medianera; la que nace o se deriva de la sucesión hereditaria.

Las copropiedades no reglamentadas, son aquellas que no cuentan con un ordenamiento específico, sin embargo, estas en su caso deberán de regirse por las reglas generales de la copropiedad.

³¹ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 65.

En éste caso y en reflexión personal, no veo la razón de esta clasificación por que finalmente cualquier copropiedad si esta regulada, con el simple hecho de constituirse una copropiedad, sí existen reglamentos con los cuales se pueden resolver conflictos o contingencias.

La legislación civil para el Estado de Jalisco, señala que en último de los casos, se deberá atender a las leyes que rigen la sociedad.

“Artículo 964. A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes y, en último término, por las que rigen toda sociedad de hecho.”

d) Las copropiedades singulares y las universales.

Las copropiedades universales son aquellas que se dan sobre un patrimonio, un patrimonio que contiene activos y pasivos, de los que los copropietarios detentan un aparte alícuota del todo, es decir de su parte positiva y negativa, es el caso de los herederos universales.

Y por otro lado las copropiedades singulares son aquellas, son aquellas que recaen sobre un bien o cosa perfectamente determinada; El caso de un legado.

e) La copropiedad por un acto entre vivos y por causa de la muerte.

La copropiedad se constituye por acto entre vivos: cuando dos o mas personas acuerdan voluntades y realizan un contrato por el que adquieren un inmueble de modo pro-indiviso; por la realización de un acto unilateral, como en la sucesión testamentaria; o un hecho jurídico, como en el caso de la accesión, derivado de la confusión o mezcla de elementos. La copropiedad también puede tener su origen por el fallecimiento de una persona sin que haya dejado testamento o que sea necesaria la sucesión legítima

f) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

Para entender de manera más clara esta clasificación, me permito acudir al diccionario, para encontrar las diferencias entre acto y hecho jurídico, en donde se definen de la siguiente manera:

“Acto Jurídico: Es la manifestación de la voluntad de uno o más personas, encaminada a producir consecuencias de derecho (que pueden consistir en la creación, modificación, transmisión, o extinción de derechos subjetivos y obligaciones) y que se apoya para conseguir esa finalidad en la autorización que en tal sentido concede el ordenamiento jurídico.”³²

“Hecho jurídico: Hecho Natural o del hombre que la ley toma en cuenta para atribuirle el efecto de generar obligaciones y derechos”³³

Lo anterior queda perfectamente definido conforme a la Legislación Civil para el Estado de México, que señala:

³² Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, U.N.A.M. y Editorial Porrúa, S.A., México, 1985, Pág. 83.

³³ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 94.

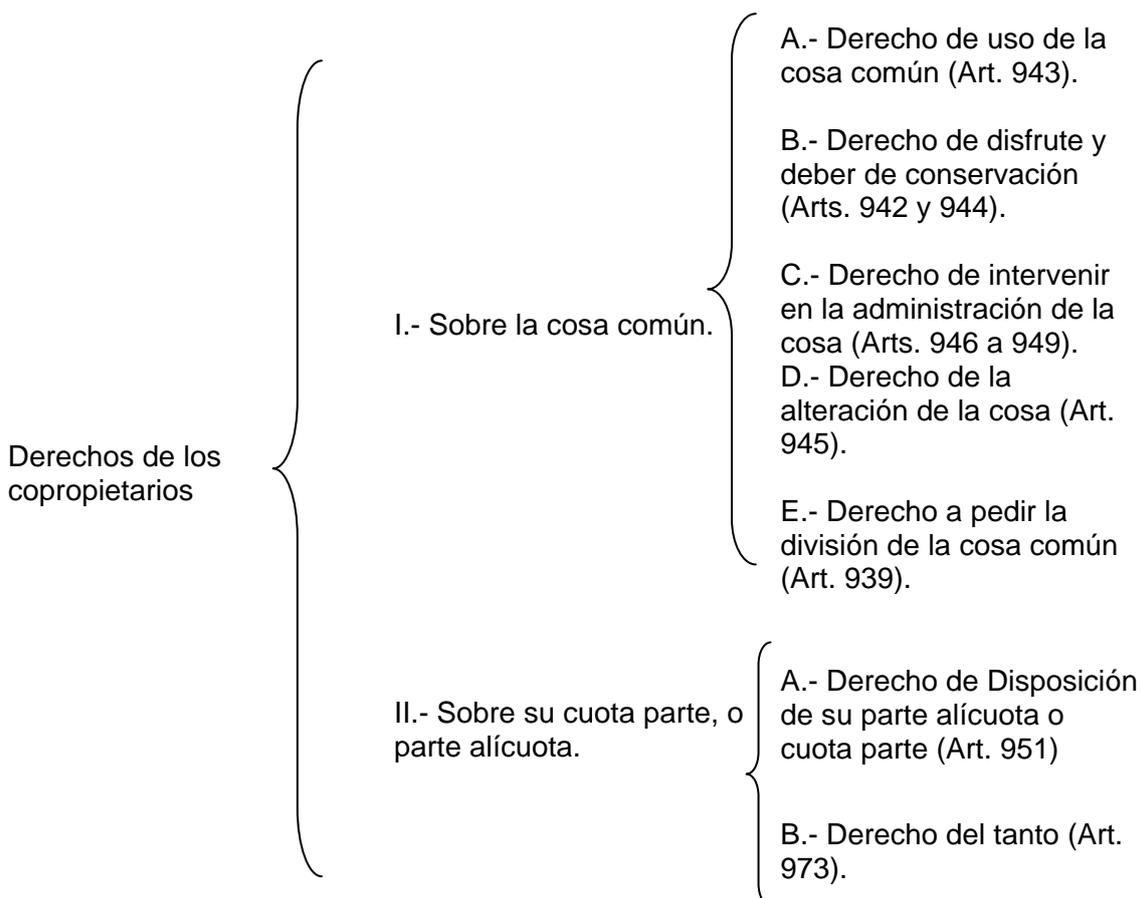
“Artículo 5.120.- Si se mezclan dos bienes de igual o diferente especie, por voluntad de sus propietarios se estará a lo convenido. Si no hubiere convenio o fuese por casualidad y no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda.”

Entonces, es claro que, cuando existe voluntad de la persona o personas, estamos en presencia de la copropiedad por acto jurídico, mientras tanto, cuando se genera un hecho de la naturaleza o un hecho del hombre, estamos en presencia de la copropiedad generada por ese suceso, y que deriva en efectos jurídicos otorgados y regulados por los ordenamientos legales.

2.1.2.3. Los derechos y obligaciones de los copropietarios.

Como ya se pudo explicar la copropiedad recae sólo sobre el derecho de propiedad, referente a una cosa y una pluralidad de personas que tienen una parte de ese derecho de propiedad, en esos sentido resulta necesario, explicar los derechos de los copropietarios cuándo la copropiedad esta vigente y la cosa o bien permanece en estado de indivisión.

Para este efecto me permito basar en el estudio del Maestro Ernesto Gutiérrez y González, que las clasifica de acuerdo al cuadro sinóptico siguiente.³⁴



Partiendo de la anterior clasificación, entonces los derechos de los copropietarios se explican de la siguiente manera:

³⁴ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 402.

l) Derecho de uso de la cosa común

- De uso. Como atributo de la propiedad, cada uno de los copropietarios tiene la potestad de usar o servirse del objeto común, pero dicha facultad estará limitada, a que en su ejercicio, no obstaculice o impida a los otros copropietarios el uso, de acuerdo con su derecho, tal y como queda definido en el artículo 943 del código civil para el Distrito Federal y el 5.147 para el Estado de México, y que me permito transcribir:

“ARTICULO 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.”

“Artículo 5.147.- Los copropietarios podrán servirse de los bienes comunes, siempre que dispongan de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás a usarlos según su derecho”

- Derecho disfrute y conservación. Cada copropietario tiene el derecho de disfrutar la cosa común, y del mismo modo tiene la obligación de contribuir con los gastos que resulten indispensables para la conservación y mantenimiento, excepcionalmente podrá no pagar, sin embargo tendrá que renunciar a su derecho de disfrute.

- Derecho de intervenir en la administración de la cosa. Si bien es una facultad que tiene cada copropietario de participar en la administración, también considero que debe de marcarse como una obligación del copropietario en coparticipar en dicha administración de la cosa o del bien, ya que es codueño y necesariamente su participación radica en la toma de decisiones para administrar adecuadamente el bien de acuerdo a los intereses de todos.

Ya que como lo marcan las legislaciones civiles, las determinaciones que se tomen, deberán de estar basadas en acuerdos de los copropietarios, acuerdos que se computan por mayoría de votos y por mayoría de intereses

Incluso para ciertos actos como son el contrato de arrendamiento o para constituir una garantía hipotecaria sobre la cosa o bien común necesariamente se requiere la unanimidad de votos e intereses de todos los copropietarios.

En caso de no existir mayoría, los copropietarios podrán acudir al Juez para que resuelva lo conducente, de acuerdo a las propuestas presentadas.

- Derecho de la alteración de la cosa. Otra facultad que tiene el copropietario es el de modificar o alterar la cosa común, siempre y cuándo tenga el consentimiento expreso de todos los demás copropietarios, y en caso de no tenerla, deberá de abstenerse, incluso aún cuándo del resultado de su acción de alteración repercutan ventajas para todos los copropietarios.

- Derecho a pedir la división de la cosa común. Como ya había citado anteriormente que nadie esta obligado a permanecer en la indivisión, esto es un principio en las copropiedades ordinarias; es decir, en las que permiten la división,

Para el caso de las copropiedades forzosas que no permiten la división de l cosa, cada copropietario tienen el derecho a solicitar que se adjudique a alguno de ellos mediante el pago de una compensación a los demás, o también, solicitar que el bien común, se venda a un tercero y el producto de la venta sea repartido de acuerdo a su parte alícuota.

II.- Derechos sobre su cuota parte, o parte alícuota.

Respecto a los derechos que tiene el copropietario sobre su parte alícuota, y atendiendo a la clasificación mencionada son dos:

- Derecho de Disposición de su parte alícuota o cuota parte.

Estamos en presencia propiamente de un derecho real de propiedad, pero limitado a la porción, cuota o parte alícuota, ya que cuenta propiamente con todas Las características, es decir; cuanta con el jus utendi o usus. (Uso) que no es otra cosa que la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos, cuenta con el jus fruendi o fructus (El fruto), que precisamente es el derecho de recoger todos los productos, también cuenta con el jus abutendi o abusus. (El abuso) Que es el poder de consumir la cosa y pudiendo ejercer actos de dominio, y por último el "jus vindicadi que no es otra cosa que la facultad que tiene el dueño para reclamar de otros detentadores o poseedores, la propiedad.

- Derecho del tanto. Se entiende de forma clara este derecho que tienen los copropietarios si definimos este termino jurídico, para lo cual me permito transcribir la definición obtenida del diccionario de derecho civil, el cual señala al respecto:

*"Derecho de preferencia que tienen determinadas personas en la ley o en un contrato para ser consideradas en primer lugar en el momento de celebrar un acto jurídico respecto de un bien determinado, si cumplen con determinadas características."*³⁵

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González al respecto nos otorga su concepto, que dice:

*"El derecho del tanto, es el derecho que se concede por ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir, en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar"*³⁶

Por lo tanto este derecho faculta a los demás copropietarios, a tener y exigir un privilegio frente a terceros ajenos, en caso de que uno o varios de los copropietarios pretendan realizar algún acto jurídico con respecto a l bien en común.

La ley establece, que si un copropietario realiza un acto jurídico como la enajenación de la parte alícuota, a un extraño, sin haber notificado a los demás, para que ejercieran su derecho del tanto, entonces cualquiera de los demás condueños o copropietarios interesados cuentan con facultad de ejercitar el derecho de retracto. *"El derecho de retracto, es también un derecho de preferencia que una persona tiene,*

³⁵ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Sección Contratos Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 81.

³⁶ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 415.

*para la adquisición de una cosa cuándo su dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante la entrega del mismo precio que éste entregó, más los gastos que se le pudieran ocasionar.*³⁷

2.1.3 El Condominio.

Antecedentes históricos.

De forma muy breve, me permito mencionar algunos antecedentes citados por el registrador Antonio Ventura-Traveset y González³⁸, y donde encontramos los siguientes:

- En el Derecho Babilónico, se conoce una acta de la época del rey Inmemorum de Sippar, de aproximadamente 2000 años antes de J.C., y en la cual se lee la venta de una planta baja de una casa, en la que el vendedor se reservó el piso de encima.
- En el Derecho Romano, conforme al Digesto Romano, según un texto de Papiano, se presentó el caso por el cual dos casas que tenían un mismo techo, fueron legadas a dos personas diferentes, pero siendo privativas de cada uno ciertas partes. También según un texto de Ulpiano, hay un texto que dice: que si un dueño dividiera un edificio, o casa en dos, edificando una pared en medio, en este caso, se tienen por dos casas, y se les puede, a una y a otra, imponer servidumbre.
- En la edad media se dan diversos antecedentes, que considera el autor mencionado, que son derivados o provocados por la situación de que las ciudades normalmente se encontraban amuralladas, dándose un tipo de propiedad especial.

En esta lógica, también debemos recordar que una de las principales legislaciones del mundo es el llamado Código de Napoleón o Código Napoleónico, que fue creado por una comisión a la que le fue encomendada la recopilación de la tradición jurídica francesa, del trabajo de esta comisión, dio como resultado la promulgación del "Code civil des Français" de fecha 31 de marzo de 1804, precisamente durante el gobierno de Napoleón Bonaparte, por tal razón se le conoce con ese nombre.

Dicho Código quedó estructurado de la forma siguiente:

- Título Preliminar: De la publicación, de los efectos y de la aplicación de las leyes en general (Artículos 1 al 6).
- Libro Primero: De las personas (Artículos 7 al 515);
- Libro Segundo: De los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad (Artículos 516 al 710); y
- Libro Tercero: De los diferentes modos de adquirir la propiedad (Artículo 711 al 2302).

En el libro segundo en el artículo 664, se establecía el caso por el cual "... distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios" y se establecían ciertas reglas que fueron adoptadas en distintos países, incluidas el de México, estas reglas

³⁷ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 415.

³⁸ Ventura-Traveset Y González Antonio, Derecho de Propiedad Horizontal, Segunda Edición, Casa Editorial Bosh, Barcelona, España, 1966, Pág. 11.

se referían a las obligaciones de los propietarios, acerca de de las mejoras y el mantenimiento del edificio, de este conjunto de reglas destacaban:

- Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.
- El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo;
- El propietario del segundo hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente.

Esta figura llegó a México hasta el año de 1870, en donde en el Código Civil de ese año, se reglamentó por primera vez lo que en ese año se le denominó "propiedad por pisos", siendo el artículo 1120 que lo legislaba.

Posteriormente para el año de 1884, el artículo 1014, lo reproduce nuevamente en dicho artículo.

Siendo el avance más importante hasta el decreto de 30 de noviembre de 1954, y que en su artículo 951, se expresaba:

"Art. 951 Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a la sobras necesarias, se observaran 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 su piso;*
- 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 primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, a excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente."*

Posteriormente el 2 de diciembre de 1954 se crea la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, la que es abrogada hasta el 28 de diciembre de 1972, fecha en que se publica el decreto de creación de La Ley Sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Naturaleza jurídica.

A esta institución se le conoce con diversos nombres, entre los que se destacan: "Propiedad en Condominio", "propiedad en secciones", "propiedad horizontal" o "propiedad de pisos." Con el fin de entender esta institución de derecho, es necesario atender a la naturaleza jurídica de esta copropiedad especial.

Parte medular de este trabajo, es entender en primer lugar la figura del condominio, y al respecto los tratadistas o autores han efectuado diversas y muy distintas apreciaciones sobre esta institución de derecho, pasando de un extremo a otro, de un polo a otro, solo por citar un ejemplo el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, al iniciar su estudio del Condominio expresa tajantemente:

*"Este tipo de de copropiedad tan sencilla tan fácil de entender..."*³⁹

Por su parte al Maestro Rafael Rojina Villegas, señala:

*"Condominio o propiedad horizontal es el nombre que se le ha dado a esta modalidad de la propiedad".*⁴⁰

y sin embargo en el otro lado, la Maestra Eridani Gallegos Alcántara, al respecto señala:

*"El régimen de propiedad en condominio constituye así una institución compleja..."*⁴¹

Dos formas tan distintas, de ver una institución jurídica, por lo que para encontrar su naturaleza jurídica me permito en primer lugar citar el concepto vertido por el diccionario de la lengua española, que lo define de la siguiente manera:

*"Condominio: 1.-Del. (Latín mediev. condominium). Derecho. Dominio de una cosa que pertenece en común a dos o mas personas.2.- (Del Ingles. Condominium) M. Edificio poseído en régimen de propiedad horizontal."*⁴²

El tratadista Marcel Planiol, define al condominio como:

*"Copropiedad sin indivisión y casas divididas por pisos. La Casa que es una cosa única, a veces puede tener varios propietarios sin que estos estén en la indivisión" y también afirma "Esta especie de comunidad es una fuente fecunda de litigios"*⁴³

El Maestro Rafael de Pina, al respecto opina:

*"Condominio es la participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa"*⁴⁴

³⁹ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 427.

⁴⁰ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 365.

⁴¹ Gallegos Alcántara Eridani, Bienes y Derechos Reales, Iure Editores, S.A. de C.V., primera edición, México, 2004, Pág. 185.

⁴² Diccionario de la lengua española, Real Academia Española, vigésima primera edición, Editorial Espasa-Calpe, S.A. España, Pág. 377.

⁴³ Planiol Marcel, Tratado Elemental de derecho civil, tomo I, 3 Bienes, Editorial Cajica, S.A., México, 1983, Pág. 196.

Otra definición que se obtiene de la doctrina española es:

*“Aquella situación jurídica que se produce cuándo la propiedad de una cosa pertenece conjuntamente o pro indiviso a varias personas”*⁴⁵

En un sentido más amplio, la enciclopedia jurídica omeba, de origen argentino, define al condominio como:

*“El Condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos, titular de un derecho sobre una porción indivisa.”*⁴⁶

El Maestro José Arce y Cervantes al respecto del condominio expresa:

*“La naturaleza de este régimen ha sido muy controvertida, aunque creemos que es sui generis. En nuestro derecho es claro que cada uno de los copropietarios (llamados condóminos) tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad, con todos los demás condóminos, sobre elementos y partes comunes del inmueble (propiedad común) tales como el terreno, cimientos, sótanos, vestíbulos, galerías....”*⁴⁷

También el Maestro Rafael Rojina Villegas, establece o le asigna el nombre de “propiedad por pisos” y la define de la siguiente manera:

*“ El dueño de cada piso no es dueño integro del terreno sobre el cual se levanta el edificio, ni de las paredes maestras, ni de los pasillos, ni de los elevadores, ni en fin, de todo este conjunto de cosas comunes que le dan servicio a esta especial forma de condominio”*⁴⁸

Una forma de ver al condominio, es la que ofrece el diccionario de derecho civil, el cual la define de entrada como “Régimen de sociedad en condominio” y la define de la siguiente manera:

*“Conjunto de reglas que se imponen o se siguen en el dominio de algo que le perteneces a dos o mas personas en común.”*⁴⁹

Esta última definición la acerca desde un principio a una asociación, sin embargo al realizar la definición, en mi consideración, la expone simplemente como copropiedad.

Como dato curioso, y un error que no se ha corregido por años, fue el que pude darme cuenta, ya que el Diccionario Jurídico Mexicano, de la edición de 1985, al respecto de la definición de condominio expresa:

⁴⁴ De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., Vigésimo sexta edición, México, 1998, pag. 180

⁴⁵ Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpa, S.A. Madrid. 2003. Fundación Tomas Moro, Pág. 372

⁴⁶ Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III, Editorial Bibliográfica Argentina, S. de R.L., Buenos Aires Argentina, Pág. 734.

⁴⁷ Arce y Cervantes José, De los Bienes. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición, México, 2005, Pág. 70.

⁴⁸ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 365.

⁴⁹ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Sección Bienes, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 117.

“Condominio, v. Propiedad en Condominio”⁵⁰

Y sin embargo cuando busque el termino propiedad en condominio en el tomo VII, del mencionado diccionario, me encuentro con la sorpresa que el termino no esta, si por raro que parezca, a los autores se les paso realizar la definición de dicho termino. Sin embargo, para no quedarme con esa inquietante duda, consulte una versión mas actual. Y consulte el mismo diccionario pero en su Décima edición de 1997, sin embargo, para mi desgracia, conserva el mismo detalle, ya que en el tomo “A-CH”, en su pagina 586, insiste en “*Condominio, v. Propiedad en Condominio*” y al revisar el tomo “P-Z”, lo omiten del mismo modo, situación, que puedo interpretar, como una omisión involuntaria.

De todo lo anterior, lo único que nos queda claro, es que no existe uniformidad en el criterio acerca de esta institución de derecho, casi todas estas consideraciones y definiciones las considero muy generales, es decir, se dan en su sentido más amplio, ya que en mi apreciación personal, estas enunciaciones se encuadran o se constriñen de manera mas cerca de los concepto de copropiedad y no propiamente al condominio, por lo que, resulta obvio que si los tratadistas o especialistas en derecho, no se ponen de acuerdo, dificilmente los ciudadanos comunes y corrientes, podrán descifrarla, situación que resulta preocupante, en mi consideración, ya que esta forma especial de propiedad, esta tomando un auge totalmente desmesurado y sin embargo, las legislaciones no son tan claras, modernas y sobre todo homogéneas.

Existen diversas teorías acerca de lo que es el condominio, el Maestro Manuel Borja Martínez, las agrupa en tres, de acuerdo a sus palabras:

Tesis Dualista.

Esta teoría sustentada por varios tratadistas como Antonio Ibarrola, Rafael Rojina Villegas, José Gomiz Soler, Antonio Mena Brito, por la que se sostiene prácticamente que en el Condominio coexisten un derecho de propiedad sobre bienes determinados, y un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que son inseparables a aquellos.

El Maestro Rafael Rojina Villegas, como precursor de esta teoría señala:

*“En esta hipótesis cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute...”*⁵¹

Antonio Ventura-Traveset y González, autor español al respecto de la propiedad horizontal, menciona:

“Creada y estimulada por el angustioso problema de la vivienda en primer lugar, ha de conceder absoluta PREFERENCIA al disfrute y uso privativo del piso, apartamento o espacio suficientemente delimitado, sobre el disfrute COMPARTIDO de lo que se

⁵⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano y Editorial Porrúa, S.A. de C.V., Tomo III, U.N.A.M. México, 1985, Pág. 202.

⁵¹ Rojina Villegas Rafael, derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México, 1985, Pág. 365.

llama elementos comunes, sus pertenencias y servicios, hecha exclusión de los espacios privativos.”⁵²

Por lo que se puede apreciar, éste tratadista español, acepta la coexistencia de dos derechos, es decir la teoría dualista.

Tesis Unitaria.

Está otra teoría sustentada por autores como Jorge A. Siller, Ernesto Gutiérrez y González, Zenaido Salazar cárdenas, Federico G. Casas Crespo, Leopoldo Aguilar Carvajal.

El Maestro Jorge A. Siller principal defensor mexicano de la teoría unitaria del condominio, citado por El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, (quién también se une a este criterio), expresa:

*“La llamada propiedad de pisos, departamentos, viviendas o locales no debe ser explicada como un derecho de copropiedad de todos los titulares de los aprovechamientos (uso y disfrute), relativamente a “sus” respectivos compartimientos, como derechos reales limitados... Departamentos y partes comunes son formaciones interrelacionantes que configuran la estructura total, planeada en su realización con vistas a aprovechamientos individuales en la mediada de la pluralidad”*⁵³

El autor Argentino Manuel A. Laquis⁵⁴ cita el artículo 2673 del Código Civil Argentino que expresa: *“El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”*

Es decir la Legislación Bonaerense, se apega a las teorías alemanas de la unitaria, en donde el Condominio es una sola unidad

Teoría Disimbola.

Esta teoría, son aquellas que tratando de explicar al Condominio, a partir de relacionar a esta institución con otras, como la servidumbre, la copropiedad e incluso con la misma propiedad. Sus principales defensores o precursores de esta fueron o son, Sergio Torres Eyra, Ernesto Pitaluga Rangel, Rafael Ramírez Ferrer.

*“-Teoría de la servidumbre, se concibe a la propiedad por pisos o por departamentos, como la natural resultado de una amalgama entre dominio individual y la servidumbre. El código francés acepto el criterio de considerar la propiedad por pisos como una forma de las servidumbres”*⁵⁵

Esta teoría El Maestro Manuel Borja Martínez la desestima con los siguientes argumentos:

⁵² Ventura-Traveset y González Antonio, Derecho de Propiedad Horizontal, Bosch Casa Editorial, Barcelona, España, 1966, Pág. 37.

⁵³ A. Siller Jorge, referido por Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 401.

⁵⁴ Laquis Manuel A., El Condominio. Hipoteca del Condómino, Ediciones de Palma, Buenos Aires Argentina, 1992, Pág. 3.

⁵⁵ Borja Martínez Manuel, La propiedad de pisos o departamentos en derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., 3ª. Edición; México, 1994. Pág. 49.

“Las tesis que conceptúan a la propiedad por departamentos como un derechos superficiario, enfiteusis, o usufructo, como una sociedad, como un simple ente colectivo, o como un ente de gestión, así como la teoría denominada acéfala, fueron virtualmente desconocidas, y sin ninguna influencia en nuestro ambiente jurídico... solo la que considera como una servidumbre tuvo partidarios entre nuestros autores.”⁵⁶

En mi punto de vista personal y en congruencia con este trabajo, mi opinión al respecto, es que estamos en presencia de una institución de derecho sumamente singular y que contiene aspectos de las tres teorías expuestas.

Doctrinaria y legislativamente hay muchas discrepancias de criterios, situación que la complica aún más.

Inicialmente debo de aceptar, que la que mas se puede adaptar el la teoría unitaria, expuesta por los Maestros Siller y Ernesto Gutiérrez y González, que aceptan al condominio como unidad indivisible, situación que comparto, sin embargo considero que dejan de lado el aspecto legal, por que el condominio tiene muchas similitudes con una sociedad o asociación, en lo que se refiere a la administración.

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González realiza un análisis de las diferencias, entre Copropiedad y Sociedad, basando en los siguientes puntos:

i.- Por el origen: Esta diferencia radica en que la sociedad, encuentra su origen, necesariamente en el Contrato, mientras tanto la copropiedad, puede darse por contrato o testamento.

Esta diferencia no hay lugar a dudas, en virtud, de que El condominio, puede constituirse también por declaración unilateral de voluntad, tal como lo señala la primera parte del artículo 4 de la ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito federal, que señala:

“Art. 4. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentará ante notario publico declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad...”

Queda claro que una sola persona, si se puede constituir el condominio y por lo tanto atendiendo al propio concepto del Maestro Ernesto Gutiérrez y Gonzáles, que define al contrato como:

“Es el acuerdo de dos o mas personas para crear o transferir derecho y obligaciones”⁵⁷

No es necesario que exista un contrato (acuerdo de voluntades de dos personas) para la creación del condominio.

Y mas aún, también el condominio se puede constituir por testamento, tal como lo expresa el inciso IV del Artículo 5 de la Ley que regula el redimen de propiedad en condominio en el Estado de México, el cual señala:

“Artículo 5. El régimen de propiedad en condominio se constituye:..

⁵⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Cuadernos de Derecho Comparado, Serie D, Núm. 17, U.N.A.M., primera edición, México, 1971. Pág. 128.

⁵⁷ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 107.

Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables...”

ii.- Por la naturaleza: La copropiedad puede existir con independencia de regulación o no, mientras tanto la sociedad, necesariamente requiere regulación jurídica.

Respecto a este punto, considero que, la copropiedad, en su sentido mas amplio siendo un acto del hombre o un hecho jurídico, necesariamente esta regulado por la ley, considerar que no existe regulación jurídica es mi apreciación personal un equivoco del Maestro, necesariamente al ser una actividad donde esta inmerso el ser humano, esta regulado.

iii.- Por la finalidad: El maestro expone, que *“con la copropiedad se busca que varias personas gocen de una misma cosa, sobre la idea de conservarla en buen estado de uso, esto es, que la copropiedad lleva como finalidad el aprovechamiento y conservación de la cosa.”*⁵⁸, y en contraparte la sociedad, tiene como finalidad, reunir a diversas personas, perseguir un fin preponderantemente económico, y crear una persona moral.

iv.- Por sus efectos en el mundo jurídico: La diferencia radica, en la creación de una persona moral, con personalidad distinta a los propios integrantes. La copropiedad no lo crea y la sociedad si.

Estos dos puntos, efectivamente la diferencia radica propiamente en la creación o no de una persona moral o ente jurídico colectivo, es cuestionable que en el condominio no se crea en virtud de los argumentos que en los siguientes capítulos se esgrimen.

⁵⁸ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio. El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa, S.A. Octava Edición, México, 2004, Pág. 395.

CAPITULO TRES.

CAPITULO 3. Funcionamiento del Condominio.

3.1. Aspectos Generales.

El régimen de propiedad en condominio de casa habitación, sin duda, nace y evoluciona por dos aspectos primordiales:

- El crecimiento desmesurado de las zonas urbanas, auspiciado por la explosión demográfica sufrida en las grandes metrópolis.
- La falta de espacios y por consiguiente el encarecimiento de las casas para habitar.

Se considera que la propiedad por pisos, surge en la edad media, ya que en ese entonces se genera demanda de habitación y existe imposibilidad de crecimiento horizontal, ya que las ciudades en ese entonces eran amuralladas por cuestión estratégica de seguridad, por lo que el espacio era limitado y por lo tanto se vieron en la necesidad de construir por pisos e incluso por habitaciones.

El desarrollo principal de esta institución germina en tres países europeos, Francia, Alemania y España.

El primer antecedente del condominio, se presentó en Francia a principios del siglo XVI, durante el reinado de Luis XII, en un cuerpo legislativo conocido como "Costumbre de Orleans", del año 1509, en donde en el artículo CCLVII se establecía:

*"Si una casa esta dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay una convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas."*¹

Posteriormente Para el año de 1561, en otro cuerpo legislativo conocido como "De la costumbre de Auxeres" se rescata el siguiente artículo:

*"116. Entre varias personas a una de las cuales le pertenece la parte baja y a la otra al de encima, aquél, a quién pertenece la parte baja está obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y está obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño"*²

Al paso del tiempo, y del cese de guerras, las ciudades fueron creciendo mas allá de sus murallas, las cuales paulatinamente fueron desapareciendo, sin embargo, la forma

¹ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.24.

² Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.24.

de construcción, la venta y el arrendamiento en pisos, tomo fuerza, por convenir a los intereses de muchos propietarios.

Se sabe que de ahí surgió un contrato que se conoció como “Albergue”, que fue como una especie de arrendamiento, pero que dura muchos años, y que incluso era susceptible de ser transmitido, por donación, venta, incluso por sucesión.

Otro antecedente que se considera importante en Francia, fue el que emergió producto de un gran incendio en la Ciudad de Rennes, y que devasto treinta y dos calles y se calculo en ese momento cerca de ochocientas cincuenta casas, la familias se encontraban en la miseria y sin lugar donde dormir, brotó entonces la idea de agruparse para reconstruir la ciudad, juntaron sus recursos económicos y edificaron casas con gastos comunes, y se consideraban como copropietarios en razón de su aportación.

Posteriormente, y basado en los anteriores precedentes , surge el nombre de la propiedad horizontal que aparece en el Código Civil francés de 1804, conocido como “Código Napoleónico” y en cuyo artículo 664, se legisla al respecto y en la que se dispuso:

*“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diferentes propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben de ser hechas como sigue; Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”.*³

Es decir se establecieron las primeras reglas primitivas, dirigidas a determinar las obligaciones de los propietarios respecto de las mejoras y el mantenimiento de algún edificio.

En Alemania, los grandes tratadistas de la época del siglo XII al XIX, se basaron propiamente en defender la idea, de la unidad de la cosa, y que una propiedad dividida en pisos, incluso era imposible, estas ideas unitarias de la cosa, situación que se vio reflejada en el Código Civil Alemán de 1888, que en su artículo 93 se declaro la imposibilidad de derechos independientes las partes integrantes de una cosa, y mas adelante en su artículo 94, se expreso:

Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios.

Sin embargo posteriormente si se acepta y reconoce la posibilidad de la existencia de diversos propietarios.

En España, existen vestigios remotos en las partidas, de la posibilidad de que un edificio pudiera pertenecer en partes a distintos propietarios. Se consideraba más bien una copropiedad perteneciente a diversos “aparceros”⁴

³ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.26.

⁴ Aparcero: Como lo menciona el Maestro Manuel Borja Martínez, en su obra “La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano”, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.30; “La voz aparcero debe de entenderse en su sentido etimológico, derivado del latín, ad, partirius, de pars, partis, parte, ósea que la propiedad se atribuía a diversos dueños, ordenándoles obligaciones de conservación y sostenimiento”

El código español se basa en el código Napoleónico, con algunas modificaciones, igualmente en un principio lo compraban casi con la servidumbre de medianera, sin embargo mas adelante se le reconocen como una comunidad de bienes, tal y como quedo establecido en el artículo 8 de la ley hipotecaria española en su artículo tercero, que expresaba: *“toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezca en proporciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno”*⁵

Después de la primera guerra mundial, fue evidente que las circunstancias de todos los países europeos se vieron afectadas en mayor o menor proporción, como es conocido la destrucción masiva de casas producto de la guerra, la escasez de materiales de construcción y por supuesto la falta de liquidez aunado con el incremento en precios, y posteriormente el aumento constante de la población permitió que muchos de los países aceptaran e impulsaran legislaciones a favor de la propiedad por pisos.

En ese sentido inicialmente Bélgica reglamenta el dominio horizontal en el año de 1924, posteriormente Rumania en 1927, y del lado de América llego a Brasil en 1928. Italia hasta el años de 1934, la regulo a través de un decreto, que después fue convertido en ley en 1935 y así sucesivamente se fue expandiendo la ola por todos los países del mundo.

En México, no hay evidencias, que durante el periodo colonial existiera ordenanza alguna, producto de la recopilación de leyes de los reinos de las indias de 1680, que se pudiera aproximar a la figura de la propiedad horizontal, por pisos, o condominal. Incluso después de La independencia Agustín de Iturbide en el año de 1821 en materia civil, se siguió rigiendo por la legislación española, y de la que tampoco existe reglamentación alguna.

La figura jurídica de la copropiedad fue poco considerada, en virtud de que nunca se imagino que fueran a tener tanta importancia, sólo se veían como figuras transitorias, derivadas de algún hecho o acto jurídico, y la regulación civil se enfocaba a terminar con ésta indivisión. Tal y como lo señala el Profesor Benjamín Flores Barroeta, quien expresa:

*“Por su objeto, la propiedad puede ser en el código de 1870, en forma exclusiva y en forma de copropiedad. A este último respecto, la regulación es muy escasa, encontrándose apenas la regla de que “los que por cualquier título legal tiene el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados a consérvalo indiviso”, excluyéndose el caso en que la división sea imposible, por la naturaleza de la misma cosa o por determinación de la ley.”*⁶

México, después de su Independencia, su territorio era sumamente extenso y su población era muy escasa, por lo que la figura del régimen de propiedad en condominio no se presentaba.

⁵ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.32.

⁶ No. 3, Jurídica, Anuario de la Escuela de Derecho de la Universidad Iberoamericana, Universidad Iberoamericana, A.C., México. 1971, Pág. 344.

El Maestro Manuel Borja Martínez⁷, clasifica a las circunstancias que favorecen el desarrollo de la propiedad en departamentos de la siguiente manera:

A) Causas demográficas, económicas y financieras.

La revolución Mexicana, ocasionó el aumento de la población al centro del país, ya que la gente de las entidades federativas del interior de la república, inmigraron al distrito Federal, ya que en su localidad la inestabilidad política, social y económica imperaban de manera incontrolable.

El fenómeno migratorio sufrido en la Ciudad de México, se debió a diversos motivos; según datos proporcionados por el autor Sergio Yáñez Reyes, “durante el período 1940-1980, producto sobre todo del crecimiento económico y la industrialización tardía del país, la Ciudad de México multiplicó por ocho su tamaño, y paso de 1.8 a 14.4 millones de habitantes...”⁸, imaginemos entonces la explosión demográfica durante ese período, sin duda las principales causas son:

- Crecimiento Industrial centralizado.
- La poca productividad en el sector agropecuario en el interior del País.
- La centralización de la economía y la política en el centro del País.
- Crecimiento natural de la población por nacimiento y la falta de una cultura de planificación familiar.

Todos estos factores influyeron para que en la Ciudad de México, el fenómeno de la expansión territorial, tanto vertical como horizontal fueran irrefrenables.

La expansión horizontal fue abarcando pequeños pueblos pero vastos terrenos, que se encontraban alrededor de la ciudad, así como parcelas pertenecientes a diversas ex-haciendas, en éstas se crearon nuevas colonias y posteriormente el fenómeno de la saturación de espacios urbanos, auspiciaron la expansión de la ciudad a los municipios colindantes al Distrito Federal, de manera preponderante hacia el poniente, el suroeste y al norte de la ciudad, a lo que son en la actualidad los Municipios conurbanos y que se consideran parte de la Megalópolis, tales como Tlalnepantla, Atizapan, Naucalpan, Huixquilucan, Ecatepec, Netzahualcóyotl, Chalco, entre otros

De 1910 a 1958 el área ocupada por la población creció veinte veces en su extensión⁹.

Al paso de los años, los espacios disponibles, se fueron agotando, y se tuvo la necesidad de sacar mayor provecho a los pocos espacios disponibles en la metrópoli, por lo que se empezó a generar un crecimiento vertical, que hoy cada día es mas exponencial y evidente, sin embargo éste crecimiento se vio frenado en virtud de que la Ciudad de México, se encuentra construida sobre la desecación de un gran lago, razón por la cual su tierra es arenosa y poco firme, por lo que sus primeras construcciones se realizaban con poca altura de construcción.

⁷ Cuadernos de Derecho Comparado, num. 17, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Borja Martínez Manuel, Propiedad por departamentos y Condominio horizontal, Primera Edición, 1971, Pág. 120

⁸ Yáñez Reyes Sergio, Industria y Pobreza urbana en la Ciudad de México, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., primera edición, México, 2003, Pág. 34

⁹ Cuadernos de Derecho Comparado, Num 17, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Artículo de Borja Martínez Manuel, Propiedad por departamentos y Condominio horizontal, Primera Edición, 1971, Pág. 120.

Bajo tales circunstancias, el encontrar una habitación para vivir en la ciudad, cerca de la fuente de trabajo, incrementó de manera extraordinaria el valor de los terrenos o de las casas, por lo que al haber menos espacios para vivir y siendo aún mas caros, alentó las formas de propiedad en condominio, donde los costos de adquisición, de servicios y mantenimiento, se ven de una o de otra manera reducidos y al alcance de las clases trabajadoras.

B) Causas concurrentes. Política demográfica, política de arrendamientos, política de beneficio social.

Como política demográfica debemos de entender aquellas medidas implementadas por el Gobierno para impedir que el crecimiento horizontal siguiera desbordándose, ya que el proporcionar y dotar de los servicios a los posibles nuevos núcleos de población, ocasionarían grandes esfuerzos y sobre todo un alto costo para la propia sociedad. Resultado de esta política se dan diversas leyes de planificación del Distrito Federal, de los años 1936, 1941 y 1953, por las cuáles establecen normas muy severas para proceder a la división de predios y su expansión horizontal.

Durante los años cincuentas, la construcción vertical se había desarrollado preferentemente en la capital que en ese entonces tenia cerca de tres millones de habitantes, y los edificios que existían, regularmente estaban destinadas a la renta, como negocio de algunos capitalistas, que vieron un buen negocio en ello.

Sin embargo, la política de arrendamientos, generada por el presidente Manuel Ávila Camacho, que tomó medidas para proteger a las clases trabajadoras, por razón del conflicto bélico mundial y la suspensión de garantías en territorio nacional, por lo que en base al decreto del 24 de julio de 1942, el presidente de la República decretó que no podrán ser acrecentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras exista la suspensión de garantías individuales.

Este decreto del 24 de julio de 1942, por el cual concedió un beneficio a favor de todos los inquilinos y mediante el cual se congelaba las rentas, durante todo el tiempo que durará la guerra, en que se encontraba el país y también se prorrogaban los contratos de arrendamiento.

Al finalizar la segunda guerra mundial el Presidente Miguel Alemán, decreta una prórroga indefinida a la congelación de rentas, para los contratos de arrendamiento, siempre y cuando las rentas fueran inferiores a trescientos pesos y posteriormente mediante otra reformas se excluyen de tal beneficio a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, o centros de vicio autorizados

Esta situación generó que muchos propietarios, empezaran a concebir regimenes de propiedad en condominio, para posteriormente vender, y tratar de recuperar un poco la inversión, ya que de otro modo, se volvería incosteable seguir bajo el régimen de arrendamiento.

Sin embargo, la política de congelamiento de rentas, y de prórrogas de contratos, al paso de los años, resulto totalmente nociva, muchos de los inmuebles que se vieron afectados por este decreto se fueron deteriorando poco a poco, por la falta de interés del dueño y de los arrendatarios, de miles de inmuebles con valor histórico, y hoy sólo quedan ruinas, y en el mejor de los casos, vecindades a punto del derrumbe.

La política de beneficio social alentó la propiedad en condominio, en razón de que el Gobierno decidió apoyar a las clases económicamente débiles, mediante el otorgamiento de créditos, pero estos créditos estaban destinados para la compra de

viviendas de bajo costo, y que casi en su totalidad se encontraban bajo este régimen de propiedad.

De igual modo, el gobierno alentó e impulsó ciertos beneficios fiscales, y procedió a dictar medidas que se supone tendían a solucionar el problema de la habitación en el Distrito Federal, creando exenciones de impuestos que impulsaran la construcción de edificaciones en condominio, como la ley del 31 de diciembre de 1954, que se conoció como la Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares en el Distrito y Territorios Federales, cuyo artículo 10 exime de la obligación de pagar impuesto predial cuándo el propietario construyera y constituyera régimen en condominio para posteriormente vender a diversos propietarios, siempre y cuándo el valor de venta final no excediera los sesenta mil pesos, y que me permito transcribir en su parte conducente:

“Artículo 10.- Se concede exención del pago del impuesto predial por quince años, a los propietarios que: "... construyan edificios para vender a personas distintas los diferentes departamentos o viviendas sujetos al régimen de propiedad en condominio, que establece la legislación especial relativa, siempre que el precio de venta que se fije a cada departamento o vivienda no exceda de \$60.000.00. Esta exención irá terminando en lo que respecta al propietario del condominio, a medida que se vayan vendiendo los departamentos o viviendas; pero los adquirentes tendrán derecho a gozar individualmente de exención del impuesto por quince años a partir de la fecha de adquisición. La exención se cancelara si el adquirente da en arrendamiento el departamento o vivienda por renta mayor de \$350.00 mensuales....”

Fue hasta el año de 1956, con la entrada en vigor de la primera Ley de condominios en el Distrito Federal, que surge un cuerpo normativo especializado en la materia, mismo que posteriormente fue reproducido en la demás entidades de la república.

El primer edificio legalmente constituido como condominio, fue obra y desarrollo del Arquitecto Mario Pani, el cual se encuentra ubicado en el Paseo de la Reforma No. 369, en la ciudad de México, y en provincia el condominio “los Cocos”, ubicado en la costera de Acapulco.¹⁰

Lentamente surgieron nuevos edificios bajo esta nueva modalidad en la propiedad, en la colonia del Valle, Mixcoac, y nacieron conjuntos de interés social en Universidad, San Ángel e insurgentes.

Y también el Gobierno a la postre creó diversas instituciones o dependencias para construir viviendas y venderlas directamente, como lo fue el Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda de los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Fondo Financiero de Vivienda, Fondo Nacional para la Habitación Popular, etcétera; además, organismos descentralizados como el Instituto Mexicano del Seguro Social o el de las Fuerzas Armadas, que contribuyeron con sus elementos materiales y económicos en la construcción de unidades habitacionales en beneficio de sus propios trabajadores.

Para afrontar el problema de la escasez de viviendas, y contando con nuevas técnicas de construcción, se procedió a la edificación de viviendas en diversas plantas o edificios, para su posterior venta por pisos o departamentos, tal fue el caso que entre los años de 1965 y 1968. La Secretaría de Salubridad autorizó la constitución de regímenes de condominio sobre más de mil edificios.

¹⁰ Barragán Villareal Juan Ignacio, 100 años de vivienda en México, Urbis Internacional, S.A. de C.V., México, 1994, Pág. 175.

Todos estos antecedentes y razones, nos llevan a la conclusión de que el Régimen de Propiedad en Condominio, debe ser una herramienta moderna y eficaz para solucionar los problemas derivados de éste fenómeno social y que de ninguna manera debe de quedar rezagado, que evoluciona constantemente y no debemos de quedarnos con textos que son producto de una legislación del siglo pasado.

3.2. Naturaleza jurídica.

El concepto de Condominio, que nos obsequia el Ministro Jorge Carreón Hurtado, es el siguiente:

“El condominio es una modalidad de la propiedad privada creada en términos del párrafo tercero del artículo 27 constitucional, para ordenar la propiedad de un inmueble dividido en varias unidades de uso exclusivo con áreas que, suelen ser divididas”¹¹

Para este apartado considero oportuno, basarme en las consideraciones del Maestro Manuel Borja Martínez, quien fue en México, uno de los grandes tratadistas de esta materia.

El Maestro en su obra “Propiedad por Departamentos y Condominio Horizontal”, señala que las especulaciones europeas sobre la naturaleza jurídica de esta institución pasaron inadvertidas para la doctrina nacional.

Las principales tesis que conceptúan a la propiedad por departamentos, condominio o propiedad horizontal son la “Tesis Dualista”, la “Tesis Unitaria” y la “Tesis disimbola”, mismas que fueron expuestas, en el capítulo anterior.

Sin embargo, la determinación de su naturaleza jurídica ha sido explicada desde diversos puntos de vista, y es precisamente donde radica la importancia, a fin de obtener un concepto lo más despejado de dudas.

La más importante y quizás la más aceptada en nuestros días, es la tesis dualista, que no es otra cosa que acepta y regula la coexistencia de dos derechos:

Un derecho de propiedad sobre la unidad privativa, casa o departamento, y un derecho de copropiedad respecto a los bienes comunes, necesarios para la utilización del derecho de propiedad.

En las legislaciones que siguen esta teoría, queda perfectamente establecido que es lo que se debe de considerar como unidad privativa o bienes de propiedad exclusiva y cuales son los bienes de propiedad común, y en base a ello se determinan los gastos generados por la utilización de uno y de otro. Del mismo modo y atendiendo al mismo criterio, se reglamentan las obras que si se pueden hacer y cuales no, misma tesis que actualmente se reconoce en México.

Sin embargo en la actualidad respecto a esta institución, sigue habiendo discrepancias en lo que realmente es, la unificación de criterios dista mucho de ser homogénea, tanto en el aspecto doctrinario como en el aspecto legislativo.

¹¹ Tesis: XXI.3o.19 L, Tesis Aislada para las materias laboral y Civil, pronunciada en el Juicio de Amparo en revisión 96/2004. Francisco Antonio Cervantes Hernández. 22 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Carreón Hurtado. Secretario: Octavio Ibarra Ávila. Del Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito

La determinación de la naturaleza jurídica, es muy importante, ya que para resolver cualquier controversia o asunto relacionado con el Condominio, el juzgador al emitir su resolución, invariablemente deberá de ajustarse en primer lugar a esa naturaleza.

Al iniciar este trabajo de investigación, me fije como postura defender la idea de que la naturaleza jurídica del condominio, debe ser considerada como una persona moral o persona jurídica colectiva y creo que con el estudio de las diversas teorías, conceptos y legislaciones que van de un polo a otro, es posible darle esta acepción y dicha postura se defenderá con superiores y concretos argumentos, un poco mas adelante.

Así en este orden de ideas, me permito nuevamente citar al principal referente doctrinario del condominio en México, el Maestro Borja Martínez, reitera:

“El texto de nuestras leyes no deja duda acerca de la aceptación de la tesis dualista, según la cual, en la propiedad por departamentos existe un derecho de propiedad sobre el departamento y una copropiedad sobre las partes de uso común”¹²

En otra de sus obras el Maestro Borja Martínez, refiere:

“El asunto es claramente un punto de política legislativa. La tesis será la adecuada en la medida en que el legislador la acepte. Conviene resaltar que la mayoría de las leyes extranjeras niegan la personalidad jurídica del consorcio de propietarios y que en México es un punto perfectamente claro que nuestras leyes no aceptan esta personalidad moral”¹³

Estas líneas fueron escritas por el Maestro Borja Martínez en la década de los años setentas, y estaba muy lejos de pensar que años mas tarde ésta teoría dualista que menciona y defendió, sufre un importante golpe, ya que la legislatura del Estado de Jalisco mediante decreto número 15776 de fecha de entrada en vigor del 14 de septiembre de 1995, por el que se deroga el Código Civil del Estado de Jalisco, de fecha 6 de junio de 1933, y por el que se crea un nuevo Código Civil, en donde se le otorga una nueva naturaleza jurídica al Condominio, ya que en ésta legislación se identifica o equipara al grado de persona moral o persona jurídica colectiva, tal y como se desprende del titulo tercero que se llama:

“De las personas jurídicas” en su Capitulo I, Disposiciones generales y que expresa:

Artículo 161. Son personas jurídicas:

I...

XII., Los condominios;...”

Este texto legislativo lo considero sumamente oportuno y novedoso, por la razón de que encuadrar únicamente al condominio como una modalidad de la propiedad, me parece primitivo, en virtud de que otras leyes hacen sujeto de obligaciones al Condominio, aun y cuando en legislaciones del Distrito Federal y del Estado de México, no se le reconoce personalidad jurídica expresamente pero de manera tácita sí la reconoce, de acuerdo a las siguientes hipótesis;

¹² Cuadernos de Derecho Comparado, num. 17, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Borja Martínez Manuel, Propiedad por departamentos y Condominio horizontal, Primera Edición, 1971, Pág. 128.

¹³ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.315.

El Código Civil para el Distrito Federal en el libro cuarto que habla de las obligaciones, y como fuente de las obligaciones señala:

“ARTICULO 1,792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

ARTÍCULO 1,793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. “

Entonces es determinante que para que exista un Convenio o un Contrato, deben de existir por lo menos dos personas, personas que sean susceptibles de ser sujetos de derechos y de obligaciones.

En ese sentido el Código Civil del Distrito Federal establece como elemento de existencia y para que nazca un contrato,

“1.- El acuerdo de voluntades o consentimiento”

Por lo que, regresando a la materia que nos ocupa, La Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 31 señala:

“...El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos”

y más adelante el artículo 37 del mismo ordenamiento señala:

“Los condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de la presente ley y el reglamento.”

Es decir, en base a estas dos normas de derecho es evidente que la asamblea General de condóminos como órgano supremo del condominio puede optar entre contar con una auto administración o bien contratar una administración externa, y para el supuesto hipotético de que se opte por la externa, que es lo que debe de hacer el órgano supremo, tendría que celebrar un contrato con una persona moral que se dedique a la administración de condominios, sin embargo, cómo es posible que pueda celebrarse un contrato de prestación de servicios profesionales, cuando una de las partes no cuenta con personalidad jurídica.

Sin embargo, este contrato se realiza en la actualidad, aún y cuando no se presente el elemento de existencia mencionado anteriormente por la propia ley.

Otra situación extraña, que encuentro al negarle la personalidad jurídica al condominio, es la que se desprende de la representación.

El Maestro Gutiérrez y González define a la representación como:

“Es el medio que establece la ley o de que dispone una persona capaz, para obtener, a través del empleo de la voluntad de otra persona capaz, los mismo efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz, o validamente un incapaz.”¹⁴

¹⁴ Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S.A. Séptima Edición, México, 1990, Pág. 350.

Es decir la representación puede ser por mandato de ley o por mandato, pero siempre involucra el término persona, es decir conforme a la definición aceptada del Maestro sólo las personas pueden ser representadas.

Por lo que resulta entonces contradictorio que La Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en el artículo 43, fracciones VI y XVII, señale:

“Corresponderá al administrador:

I.-...

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios...

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

Para el caso de la representación voluntaria, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2546 expresa:

“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”

Y mas adelante en el artículo 2,553, se señala

“El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2,554. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial. “

En donde queda perfectamente definido que para que exista mandato es necesario la celebración de un contrato.

Entonces, la contradicción es aún mas evidente, ya que no es posible que el condominio (como bien inmueble) pueda tener representación y mas aún celebrar validamente un contrato.

Otros elementos en los que me baso para determinar que sí es posible darle personalidad jurídica al condominio son los que a continuación me permito detallar;

Si la asamblea general, como órgano supremo, decide por auto administrarse, y llevar a cabo directamente a la contratación de personal de vigilancia, de limpieza, mantenimiento y/o jardinería, y concediéndole que pueda contratar, estaría obligado a diversos supuestos:

Para efectos de la Ley Federal del Trabajo, se considera como Patrón, de acuerdo al artículo 10;

“Patrón es la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores”

y el artículo 21 de la misma ley que señala;

“Se presume la existencia del contrato y la relación de trabajo entre el que presta un trabajo personal y el que lo recibe”

y entonces estaría obligado a cumplir con lo siguiente:

1.- Celebrar contrato de trabajo por escrito y duplicado conforme lo establece el artículo 24 de la Ley Federal del Trabajo.

“Las condiciones de trabajo deben de hacerse constar por escrito cuando no existan contratos colectivos aplicables. Se harán dos ejemplares, por lo menos, de los cuales quedarán uno en poder de cada parte.”

2.- Realizar la retención establecida conforme al Artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo:

“Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, esta obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a ésta obligación las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de Vivienda, el cinco por ciento sobre lo salarios de los trabajadores a su servicio.”

3.- Se deberá tramitar su registro patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, dar de alta a los trabajadores, realizar retenciones y efectuar pagos correspondientes.

“Artículo 15.- Los patrones están obligados a:

1. Registrarse e inscribir a su trabajadores en el Instituto...”

4.- De igual forma deberá calcular y pagar el impuesto sobre nomina.

5.- De acuerdo al artículo 27 del Código Fiscal de la Federación el condominio deberá de contar con Registro Federal de Contribuyentes. (R.F.C.)

En materia de arrendamiento el artículo 59 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala:

“La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio”

Y en tal precepto encontramos inmersa la figura jurídica del Arrendamiento, y ésta figura es:

- Un contrato bilateral.
- conmutativo, formal y oneroso.
- por medio del cual una persona concede a otra el uso temporal de un bien.
- existe retribución que se le llama renta.

Queda entonces perfectamente determinado que el condominio si puede celebrar válidamente un contrato de arrendamiento, por lo que tendrá que constreñirse nuevamente a las leyes fiscales que lo obligan no sólo a expedir comprobantes, sino a retener el Impuesto sobre la renta, Impuesto al Valor agregado y el impuesto al activo.

Y ante tal cúmulo de situaciones, obligaciones perfectamente definidas, es imposible que se le deba de negar personalidad jurídica al condominio, sin duda hay elementos que hacen ver que su naturaleza jurídica es de origen mixto, ya que en ella se mezclan una propiedad privada, pero también una copropiedad; tampoco podemos limitarla a identificarla como una unidad, ya que contiene rasgos y manifestaciones muy especiales y hasta singulares, sin embargo considero que ésta va mas allá, ya que en

la realidad, en la actividad diaria, miles de “condominios” realizan muchas actividades propias de una persona moral o persona jurídica colectiva, considero que el nombre que debe de usarse es “Régimen de sociedad de propiedad en condominio.”

En mi consideración, es un verdadero acierto el enfoque de la Legislatura de Jalisco y ya existe un desfase en el tiempo con la teoría dualista mencionada por el Maestro Manuel Borja Martínez, que es sin duda referencia obligada para el régimen de propiedad en condominio.

Más adelante se estudiarán a fondo los beneficios de considerar ésta naturaleza jurídica para ésta institución.

3.3. Marco Jurídico.

El Marco Jurídico del condominio ha sufrido diversos cambios, para lo cual me permito retomar las citas del Maestro Antonio de Ibarrola,¹⁵ el primer antecedente de ésta figura jurídica se remonta al artículo 1120 Código Civil de 1870, el cual tiene toda la influencia del código Napoleónico y se le conoció como propiedad por pisos.

En el capítulo 5 se estudiarán y analizarán diversos textos legislativos, vigentes como abrogados de las diversas entidades federativas, las cuales de un modo o de otro, se basaron en los Códigos Civiles de los años 1870, 1884, 1928 y 1954, así como de las leyes reglamentarias, que en su caso se han realizado.

3.4. Origen y formas de Constitución.

El primer punto a estudiar es como se constituye el Régimen de Propiedad en condominio, pero hay que distinguir entre el origen y la forma.

En ese sentido el régimen de propiedad en condominio se puede originar por:

- a) Testamento.

El Maestro Manuel Borja Martínez, a ese respecto señalo:

“Puede también originarse en un testamento en el cual el testador constituyera el régimen, legando a diversas personas los diferentes pisos de una casa.”¹⁶

EL maestro Antonio de Ibarrola, señala:

“Puede el testador instituir el régimen en su testamento”¹⁷

Considero que ambas afirmaciones de los maestros son erróneas, ya que en mi punto de vista, el testamento efectivamente es o constituye una declaración unilateral de la voluntad, sin embargo, no necesariamente, el declarar en testamento el deseo de constituir un régimen en condominio y designar como legatarios a ciertas personas,

¹⁵ De Ibarrola Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., 15ª. Edición, México, 2006, Pág. 417.

¹⁶ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.86.

¹⁷ De Ibarrola Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., 15ª. Edición, México, 2006, Pág. 419.

por esta simple declaración se crea el régimen en condominio, por los siguientes argumentos:

El testamento puede ser declarado inválido, y por ese simple hecho, nunca se materializa el condominio;

Otro caso hipotético resultaría de considerar que el inmueble, no reúna con la normatividad básica y las características exigidas por ley y por lo tanto resulte imposible la autorización por parte de las autoridades competentes y por lo tanto, no se conceden los permisos y factibilidades para la constitución del régimen de condominio.

Es decir, el origen de un condominio si puede ser un testamento, pero necesariamente hay que aclarar, que para poder darle forma o crear el condominio, es necesario en primer lugar, que los herederos y/o legatarios se adjudiquen el bien o los bienes, y una vez, que se consideren como copropietarios, entonces si podrán mediante una declaración unilateral de voluntad, constituir el régimen de propiedad en condominio y siempre y cuando las construcciones, si lo permitan y se atenderán a la serie de elementos normativos.

b) Donación.

Autores afirman que también el condominio puede establecerse mediante contrato de donación, sin embargo considero que caemos nuevamente en otra imprecisión, la donación puede originar un condominio, pero indudablemente la constitución radica en esa declaración unilateral de voluntad.

c) La Ley.

Anteriormente la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y territorios federales publicada en el diario oficial de la federación en día 28 de diciembre de 1972 en su artículo 2, señalaba:

“El régimen de condominio de inmuebles puede originarse;

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casa, o locales de que conste un edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;*
- II. Cuando los diferentes los diferentes departamentos, viviendas, casa o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de distintas personas y*
- III. Cuando el propietarios o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casa o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un electo común, de propiedad privada, que sea indivisible”*

Ese artículo, establece con claridad que el origen del condominio se establecía por esos supuestos, sin embargo, en mi consideración, esto arrastraba a una situación de considerar de facto a las construcciones ya existentes como condominios, situación que no necesariamente era acertado.

Al respecto de este artículo el Maestro Manuel Borja Martínez señaló:

“Este precepto tienen por objeto, el declarar sometidos a esta ley, para lo futuro, todos los casos de propiedad por pisos ya existentes en la época de su promulgación, y creados al amparo de nuestros códigos civiles de 1870, 1884 y 1928”¹⁸

Ejemplificado, si en el año de 1940, cuatro personas se adjudicaban por herencia un inmueble o lote baldío, y posteriormente se realizaban diversas construcciones, con la entrada en vigor de la ley antes mencionada, no se podía considerar como constituido el régimen de condominio, necesariamente quedaba a voluntad de los codueños, formalizar el régimen de condominio, o en su defecto continuar con la copropiedad, o incluso extinguir la copropiedad mediante la venta total a uno solo, o en su caso proceder a la división de la cosa, en el caso, de que esta fuera materialmente posible.

Sin lugar a dudas el origen si se puede dar en la ley, pero necesariamente se requiere de ese acto de voluntad del dueño o dueños, sea expresado ante notario público y se reúnan los requisitos locales.

El Maestro Antonio de Ibarrola menciona dos casos, del origen del condominio derivados de la ley.

- Conforme al artículo 228-A B, de la Ley genera de título y operaciones de crédito, en el que se señala:

“Los “certificados de vivienda” son títulos que representan el derecho mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.”

- Mencionaba la antigua Ley orgánica del banco nacional hipotecario urbano y de obras públicas de 1966, y que en diverso artículos:

“se contiene una reglamentación mas amplia de ellos y establece que serán títulos de crédito que la institución emite sobre inmuebles afectos en fideicomiso y representaran el derecho de sus tenedores a una parte alícuota del bien materia de la emisión, de sus frutos o rendimientos o del valor neto que resulte de su venta, y que la institución podrá otorgar a los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria, derechos de aprovechamiento directo del inmueble materia de la emisión en los términos de la escritura respectiva...”¹⁹

Pero, en todos los casos expuestos, el régimen en condominio si tienen diversos orígenes, pero su constitución sólo acepta necesariamente una forma, la declaración unilateral de voluntad ante Notario público, misma constitución que me propongo analizar en el siguiente apartado.

3.5. Los requisitos de constitución.

Para constituir el régimen en condominio los debo de clasificar en:

a) Elementos previos.

¹⁸ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág. 86.

¹⁹ De Ibarrola Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., 15ª. Edición, México, 2006, Pág. 421

b) Elementos de Constitución

c) Elementos posteriores.

Los Elementos previos.

1.- Que exista un inmueble.

Sin duda antes de cualquier otra cosa, es necesario contar con un bien inmueble y su correspondiente título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público de la propiedad, de que se trate.

El régimen de condominio exclusivamente puede recaer en bienes inmuebles, razón por la cual es preponderante contar con un título que justifique el pleno dominio, es decir contar con el derecho real que faculte al dueño a los dueños, para someter su inmueble a la normatividad vigente.

El inmueble debe estar libre de gravamen o limitación alguna, o en su caso deberá de comparecer el acreedor a otorgar su consentimiento.

Del mismo modo debe estar al corriente en pago de sus impuestos, derechos y contribuciones.

2.- Contar con Licencia de uso de suelo.

De vital importancia es este requisito, la autoridad no concederá la licencia o autorización, si el inmueble de que se trate no reúne las condiciones para el condominio que se pretende constituir.

Casi en todas las entidades federativas han impuesto ciertas limitantes para conceder las licencias, dependiendo a los planes de desarrollo de cada región y a la vocación de uso de suelo que se haya aprobado.

Un ejemplo, muy reciente fue el conocido Bando número 2, del Jueves, 07 de diciembre de 2000 decretado por el C. Andrés Manuel López Obrador, Jefe de Gobierno del Distrito Federal y que en los dos primeros puntos se estableció lo siguiente:

“I. Con fundamento en las leyes, se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

II. En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.”

Este es un ejemplo de que no en todos los lugares se puede expedir una licencia de uso de suelo para desarrollar una unidad habitacional, por lo que de no contar con esta licencia, no se puede seguir adelante.

3.- Alineamiento y número oficial.

La importancia de este documento radica, en que el inmueble, este perfectamente limitado por todos sus lados, y evitar que en lo futuro se afecten derechos de terceros colindantes e incluso con vías públicas, en este documento incluso contiene restricciones que deberá de acatar el dueño del inmueble en el momento de realizar las construcciones, como el caso de dejar al frente, un espacio sin construcciones, para permitir en su caso la ampliación de las vías públicas.

4.- Licencia de construcción o ampliación según sea el caso.

Para poder ejecutar la obra, es necesario contar con planos realizados por profesional debidamente autorizado, que deberán definir con toda claridad, la estructura, forma y materiales de construcción y un proyecto ejecutivo, en donde se definan, las unidades privativas las áreas comunes, muros de carga, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, en base a ello, la autoridad emitirá la licencia o en su caso incluso podrá regularizar construcciones que se pretendan destinar al condominio.

A través de estas se imponen ciertas restricciones en razón del beneficio colectivo, entre estas restricciones destacan:

- restricción de la altura de las edificaciones, ya que en algunos lugares, como para el caso de estar cerca de aeropuertos, se imponen normas en la medida de las mismas.

- Se limita y se verifica el número de metros a construir de acuerdo a la densidad de la zona, tal y como queda establecido en el artículo 111 del reglamento del libro quinto del Código administrativo del Estado de México

“los condominios se sujetarán a las normas siguientes: En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: 90 metros cuadrados de superficie y de 6 y 9 metros de frente, cuando la construcción fuere en dúplex o triplex, respectivamente...”;

5.- Reglamento del condominio.

Actualmente representa uno de los documentos más importantes, en este documento se establece la base y la organización de los condominios, lo que debe de constar en dicho reglamento por lo menos, lo que se enuncia a continuación:

Ubicación, nomenclatura y nombre del bien inmueble de que se trate. Definiciones de conceptos Descripciones de Bienes. Áreas Privativas. Áreas de Propiedad Común. Mobiliario, maquinaria, herramientas y utensilios en general. En general todas las instalaciones, equipos, muebles, enseres y cualquier otro bien. Derechos de cada condominio. Obligaciones de cada condominio. Cuotas, asignación y formas de cálculo y pago. Creación de fondos de administración: a) Fondo de mantenimiento, administración, conservación, reparación, limpieza, predial, energía, servicio telefónico y otros relacionados. b) Fondo de reserva y reposición. Son gastos comunes: de conservación y mantenimiento. La Asamblea de condóminos. Facultades, celebración de asambleas ordinarias y extraordinarias, designación del comité de administración, quórum, periodicidad de las asambleas. Comité de administración. Facultades Administración Internas o Externas, facultades y obligaciones. Comité de vigilancia. Normatividad. Transitorios.

7.- Tabla de indivisos.

Es muy importante establecer esta tabla, como explique anteriormente el indiviso es porcentaje que le corresponde a cada propietario respecto del bien inmueble que no puede ser dividido.

8.- Descripción del Régimen.

Relación pormenorizada de lo que integra todo el condominio

9. -Descripción de áreas privativas con superficies, medidas y colindancias aprobada por la autoridad.

b) Elementos de Constitución

Estos documentos serán aquellos que se deberán de presentar en el momento de la firma de la escritura en donde se realice la declaración unilateral de voluntad, entre los que destacarían;

- Licencia de cambio a régimen de propiedad en condominio.
- En su caso se deberá presentar Acta de matrimonio del (los) propietarios (si cuando adquirió el inmueble estaba casado).
- Si el propietario del inmueble va a estar representado al momento de la escritura, se requerirá el poder ante notario público en el cual consten las facultades de representación, así como los generales del apoderado.

Si el propietario del inmueble una sociedad, se requerirá además:

- a. Acta constitutiva de la sociedad, así como todas las reformas y modificaciones, que hubiese sufrido la misma.
- b. Nombre del apoderado, así como sus generales.
- c. Poder notarial o escritura en la que consten sus facultades para representar a la sociedad con facultades adecuadas.

- Si el propietario del inmueble es mexicano por nacimiento pero hijo de padre o madre extranjero, requerirá presentar el certificado de nacionalidad mexicana por nacimiento correspondiente.

- Identificación oficial.

c) Elementos posteriores.

Los elementos posteriores son aquellos que se dieran de obtener una vez realiza la constitución a fin de dar efectos jurídicos, entre los mas importantes.

- Inscripción en el registro público de la propiedad del primer testimonio de la escritura que contenga la declaración unilateral de voluntad y el reglamento de condominio
- Obtención de claves catastrales de cada una de las unidades privativas resultantes de dicha constitución.
- Obtención de la asignación de cuentas para el servicio de agua potable.

- Celebración de una Asamblea de condóminos para designación del comité de administración, y del Comité de vigilancia.
- Acuerdo donde se establezca si la administración se realiza por personas internas o externas.
- Formas del libro de actas de asambleas respectivo.
- Otorgamiento de poderes.

Al respecto de este último punto, es necesario entrar al estudio de lo que implica el otorgamiento de poderes, situación que se analiza en el siguiente capítulo.

CAPITULO CUATRO.

CAPITULO 4. Personalidad jurídica y representación legal.

4.1. Conceptos.

Sin duda la palabra personalidad deriva del vocablo persona, por lo que será necesario analizar esta expresión.

La palabra persona, tiene diversas acepciones, por ejemplo desde el punto de vista de la Filosofía, la persona es la expresión de la esencia del ser o individuo humano, desde el punto de vista de la ética, la persona se representa por el conjunto de valores, desde la psicología, la persona, es considerado como ese ser único, en el que confluyen diversos aspectos físicos, biológicos, sociales y culturales que la determinan como un ente de una forma impar, desde el punto de vista de la sociología, es determinada por las relaciones sociales y colectivas y por último desde el punto de vista del derecho, que implica considerar la persona, como sujeto de relaciones jurídica, deberes y derechos, esta última es la que interesa para el presente trabajo.

La palabra “persona”, encuentra su origen vetusto en la locución de origen romano “personare”, etimológicamente esta palabra se compone de un verbo latino conocido como “sono” (que significa sonar), y de un prefijo conocido como “per” que vigoriza el significado (resonar, sonar mucho), por lo que la conjunción de estas dos palabras, y que no era otra cosa que *“la mascara de la cual se servían en escena los actores romanos dando amplitud a su voz”*.¹

En ese sentido, entonces podemos considerar que la persona es un término ficticio creado por los romanos para establecer el tipo de rol que un ser humano, debe caracterizar en su entorno social.

Se considera que el termino persona, con la paso del tiempo y en el desarrollo de la sociedad evoluciono y se empato con la idea de individuo humano o con el de hombre, esta acepción es aún muy utilizada, es decir se equipara el término personas. Con ser humano, y también con la palabra “hombre” atendiendo a su significado más amplio que significa individuo de la especie humana, de cualquier edad o sexo.

Pero esa situación de equiparar, ha provocado muchas confusiones de la acepción, por lo que y con el fin de vislumbrar esta institución el Maestro Ignacio Galindo Garfias, hace un serio distingo entre los dos puntos de vista principales de la palabra persona, el primero desde el punto de vista moral o ético y otro desde el punto de vista jurídico, a tal efecto los describe del modo siguiente:

“con la voz persona se alude a ese ser responsable ante sí mismo y ante los demás, de su propia conducta, loable o vituperable, desde el punto de vista moral y social...” y finaliza diciendo *“...desde el punto de vista jurídico el vocablo tiene una connotación técnico particular,... en este sentido se dice que es persona, el sujeto de derechos y obligaciones.”*²

Con lo que podemos concluir que el término “persona”, en ese sentido amplio, representa la extensión de toda la palabra, desde todos los puntos de vista posibles,

¹ Petit Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A., México, 1ª. Edición, 1984, Pág. 75.

² Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 303.

es casi equipáralo con el ser humano, es decir desde el punto de vista filosófico, y desde el otro punto, es solamente considerar a la persona en ese aspecto que interesa al mundo del derecho, es decir a aquel ente por el cual la normatividad se preocupa.

Al respecto de la palabra “persona” el diccionario jurídico mexicano señala:

“persona jurídica es un término altamente técnico con el cual los juristas normalmente se refieren a una entidad dotada de existencia jurídica, susceptible de ser titular de derechos subjetivos, facultades, obligaciones y responsabilidades jurídicas.”³

Por su parte el maestro Eduardo García Maynez, obsequia el siguiente concepto del vocablo persona:

“Sujeto de derecho (o persona) es todo ente capaz de intervenir como titular de facultades o pasible de obligaciones, en una relación jurídica”⁴

Entonces debemos considerar que el ente, quién es capaz de tener facultades y derechos, se le debe de atribuir el nombre de sujeto o persona.

El Maestro Ricardo Sánchez Márquez, concluye: *“Entre los conceptos persona y personalidad, no encontramos mayor distinción, ya que si se es persona se tiene personalidad, quien tiene personalidad, necesariamente es persona”⁵*

Es evidente que la “persona” desde es punto de vista jurídico es un instrumento conceptual creado por los seres humanos en sociedad, con el a fin de tutelar aquellas actividades propias que el propio derecho considera valiosas para la sociedad, desde este punto de vista se le debe de llamar entonces persona jurídica.

Hay ciertos fines que al ser humano no le son asequibles por si solos, por lo que en su afán de obtenerlos el hombre se asocia con otro o con otros mas, con lo que forma o constituyen agrupaciones, en donde los esfuerzos y recursos de cada uno de ellos se combinan para alcanzar esos fines, que de otro modo resultarían inalcanzables.

A esta agrupación o conglomerado de personas, el derecho le reconoce o le atribuye la calidad de “personas morales”, equiparándola como una unidad a la que igual y del mismo modo y semejanza que a la persona jurídica, se les reconoce esa capacidad, para ser una organización con posibilidad de relacionarse con otras y ser sujeto de derechos y obligaciones.

El concepto persona jurídica esta íntimamente ligado al de personalidad, sin embargo, distan mucho de significar lo mismo. Sin embargo las leyes mexicanas, desde la carta magna reconoce que la persona jurídica necesariamente tiene personalidad jurídica, como se señala en el artículo primero, que expresa “...todo individuo gozará de las garantías que otorga esta constitución...” y en ese mismo precepto señala mas adelante la prohibición de la esclavitud, se reconoce pues, la capacidad de goce.

Cada constitución del mundo o la mayor parte, como la nuestra, está dividida en dos segmentos, el primero de ellos, esta integrado por ese cúmulo de derechos que se le

³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo P-Z, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., y U.N.A.M., México, 1997, pág. 2394.

⁴ García Máñez Eduardo, Filosofía del Derecho, Editorial Porrúa, S.A., Sexta edición, México, 1989, Pág. 138.

⁵ Sánchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, Parte general, personas y familia, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1998, Pág.169.

otorga al individuo o a la persona, y que conocemos como parte dogmática y el complemento, es esa parte que constituye la forma de organización o administración de esa Nación y que se conoce como parte orgánica.

Cabe hacer notar, que esa parte dogmática, es disímil de nación a nación, de tiempo en tiempo, ya que lo que algunas sociedades consideran en algún momento o lugar determinado, como valioso para el mundo del derecho, en otra sociedad puede no serlo. Recordemos que en Roma arcaica, no se le reconocían derechos a los esclavos y sólo eran tratados como cosas, dicho en otras palabras los esclavos no eran personas y por lo tanto no se les reconocía personalidad.

La personalidad entonces se puede decir que es esa capacidad que tiene la persona para que, en el mundo del derecho se sufran las consecuencias de sus actos incluso la de sus omisiones.

El Maestro Ignacio Galindo Garfías oportunamente señala:

“El concepto de personalidad, íntimamente ligado al de la persona, no se confunde sin embargo con ésta; por que la personalidad es una manifestación, una proyección del ser en el mundo objetivo. En El lenguaje ordinario, se dice que tiene o no personalidad o que tiene, de acuerdo con su modo de ser, mayor o menor personalidad, sin que esto implique la negación de su categoría de persona”⁶

Pero es importante establecer que también la personalidad se diversifica, situación que no debo dejar de analizar

Capacidad de goce y capacidad de ejercicio

Para la mayor parte de la doctrina la personalidad se encuentra dividida en capacidad de goce y capacidad de ejercicio, y conforme al Diccionario de Derecho Civil, la primera es *“La aptitud jurídica para ser titular de derechos y obligaciones”* y la segunda es *“La aptitud jurídica para ejercer derechos y contraer las obligaciones”⁷*

Como podemos apreciar la diferencia radica esencialmente en que la capacidad de goce es un atributo intrínseco a la personalidad, ya que toda persona, no importando edad, sexo, estado civil y nacionalidad, tienen la capacidad de goce, es decir es, tiene el goce de sus derechos civiles, de otra manera, negarle esa capacidad de goce, esos derechos civiles intrínsecos a la persona, sería como delegarlo a un simple estado antiguo de esclavitud.

Y por su lado la capacidad de disfrute, puede no estar presente en la persona, en razón de alguna incapacidad mental o en razón de la propia ley. Como el caso expresado en el artículo 23 del Código Civil para el Distrito Federal que señala:

“La minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la capacidad de ejercicio que no significan menoscabo a la dignidad de la persona ni a la integridad de la familia; los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes”

⁶ Galindo Garfías Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 306.

⁷ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Sección Personas y familia, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 21 y 22.

Y también el artículo 159 del mismo ordenamiento que señala:

“El tutor no puede contraer matrimonio con la persona que ha estado o está bajo su guarda, a no ser que obtenga dispensa, la que no se le concederá por el Presidente Municipal respectivo, sino cuando hayan sido aprobadas las cuentas de la tutela.”

Es claro que por disposición de la ley el tutor tiene limitada su capacidad de disfrute, al no poder contraer libremente matrimonio con la persona a su cargo, salvo que obtenga autorización de la autoridad, hasta en tanto su capacidad de disfrute se encuentra restringida.

El concepto personalidad es desarrollado por el Diccionario de Derecho Civil, al tenor siguiente:

“Personalidad. Conjunto de deberes y derechos que delimitan el actuar de las personas, en atención a su categoría de ser humano y a su dignidad como tal”⁸

De manera más amplia el maestro Ignacio Galindo Garfias al respecto de la personalidad expone que:

“es la aptitud para intervenir en ciertas y determinadas relaciones jurídicas, significa que de acuerdo con la norma jurídica, la persona puede válidamente colocarse en la situación u ocupar el puesto, de sujeto de una determinada relación jurídica.”⁹

Casi en el mismo tenor el diccionario jurídico mexicano señala: *“La palabra personalidad se utiliza para indicar la cualidad de la persona en virtud de la cual se le considera centro de imputación de normas jurídicas o sujeto de derechos y obligaciones”¹⁰*

El maestro Cipriano Gómez Lara, desarrolla su concepto de personalidad jurídica con las siguientes palabras:

“...entendida ésta precisamente como la idoneidad para ser sujeto de derechos y obligaciones y que implica la concurrencia de una serie de atributos, llamados atributos de la persona, por ejemplo, el nombre, el domicilio, el estado civil, el patrimonio, etc.”¹¹

El Maestro Ignacio Galindo Garfias en su ensayo de definición, concluye:

“La personalidad es una construcción jurídica que descansa en el reconocimiento de esos bienes esenciales, pertinentes intrínsecamente a la persona para su protección jurídica, mediante el deber de respeto impuesto a los demás sujetos.”¹²

⁸ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Sección Personas Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 105.

⁹ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 308.

¹⁰ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo P-Z, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., y U.N.A.M., México, 1997, pág. 2400.

¹¹ Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Colección de textos jurídicos universitarios Harla, Editorial Melo, S.A., Octava Edición, México, 1990, pág. 260.

¹² Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 330.

En síntesis, la personalidad es una construcción normativa, y debe considerarse como esa manifestación que hace la persona en el mundo jurídico, que es otra ficción fabricada por los seres humanos, para que a través de ésta, las personas físicas y las personas morales o jurídicas colectivas, deban ser consideradas como sujetos en las relaciones jurídicas concretas y con posibilidad de desenvolverse en las relaciones jurídicas.

La personalidad jurídica, se manifiesta mediante la capacidad, capacidad que tiene la persona, para ser considerada como beneficiario de derechos, es decir cuando se le atribuye esa capacidad de goce, o cuando ejecuta sus derechos mediante la capacidad de ejercicio.

4.2. Tipos de personalidad jurídica.

En el mundo del derecho, bien definido encontramos a las dos tipos de personas, la Persona Física o también conocida como individual.

- La persona física es todo ente, que tiene aptitud para el derecho y es sujeto susceptible de adquirir y ejercer derechos, de aceptar y cumplir obligaciones, ya lo sea por sí o por representante.

El Maestro Ricardo Sánchez Márquez, establece que: *“La persona jurídica individual es la personificación de conjunto de normas relacionas con los derechos, obligaciones y actos del ser humano. La persona Jurídica colectiva se presenta también como un centro ideal de imputación de normas, facultades y deberes, relacionados con la conducta de un conjunto de hombres.”*¹³

Por su parte el Maestro Ignacio Galindo Garfias concluye:

*“Al Derecho sólo le interesa una porción de la conducta del hombre, aquella parte de la conducta que el derecho toma en cuenta, par derivar de ella consecuencias jurídicas. En ese sentido se dice que es persona, el sujeto de derechos y obligaciones.”*¹⁴

- Y la Persona Moral o jurídico colectiva, que es el conjunto organizado de personas o bienes encaminados a un fin y reconocidos por la ley, con un fin lícito.

Respecto a la definición de persona moral, encontramos que tres autores (Ignacio Galindo Garfias¹⁵, Rafael de Pina¹⁶ y Ricardo Sánchez Márquez¹⁷), mencionan y citan la definición de Roberto de Ruggiero:

“La persona Moral se define como toda unidad orgánica resultante de una colectividad organizada o de un conjunto de bienes, a la que para el logro de un fin social, durable y permanente, se reconoce por el estado capacidad de derecho patrimonial.”

¹³ Sánchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, Parte general, personas y familia, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1998, pág. 213.

¹⁴ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 303.

¹⁵ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 353.

¹⁶ De Pina Rafael, Derecho Civil Mexicano, Introducción-Personas-Familia, Volumen I, Vigésima tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 2004, pág. 249.

¹⁷ Sánchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, Parte general, personas y familia, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1998, pág. 205.

Así pues, estas dos personas para manifestarse en el campo del derecho deben de tener ciertas cualidades o propiedades, conocidos como atributos.

ATRIBUTOS DE LAS PERSONAS	
Físicas	Morales o Jurídicas colectivas.
a) Capacidad.	a) Capacidad.
b) Estado Civil	b) -----
c) Patrimonio	c) Patrimonio.
d) Nombre.	d) Denominación o Razón Social.
f) Domicilio.	e) Domicilio.
f) Nacionalidad.	f) Nacionalidad.

Ambas personas, tienen los mismos tipos de atributos, salvo la que se refiere al estado civil ya que las personas mórales o jurídicas colectivas, carecen de este.

Estos calificativos que el ordenamiento vigente otorga a las personas con el fin de particularizarlos, me permito detallarlos de la siguiente manera:

a.- Capacidad.

El hombre en sociedad, esta inmerso en una maraña de relaciones que pueden ser de carácter bilateral o plurilateral, todos los días desarrolla determinado numero de relaciones, sin embargo, únicamente una parte de ellas interesan al mundo jurídico, aquellas cuando actúa en su calidad de persona jurídica, y en esa actos en donde se desenvuelve, se le reconoce su personalidad en mayor o menor medida, sin que esto sea un detrimento para su calidad de persona.

Entonces la personalidad es esa posibilidad que tiene la persona de actuar en sociedad y conseguir consecuencias de derecho, pudiendo actuar de manera positiva o negativa atención.

El Código Civil del Distrito Federal, en el libro primero “de las personas” distingue dos tipos de personas, “personas físicas” y “personas morales”, el Código Civil para el Estado de México, hace la misma distinción salvo que, a las compuestas de varios individuos, le asigna el nombre de “persona jurídicas colectivas”, en ese sentido, en la primera parte del artículo 2.1., del código civil para el Estado de México, señala:

“Persona física es el ser humano desde que nace y es viable, hasta que muere; a quien se le atribuye capacidad de goce y de ejercicio...”

Por lo que atendiendo a tal criterio, entonces;

Personalidad: {
 Capacidad de goce.
 Capacidad de disfrute.

Por su parte el Código Civil del Estado de Nuevo León, si define perfectamente a la personalidad, en su artículo 23 al tenor siguiente:

“La personalidad jurídica es una facultad exclusiva de los sujetos de derecho; es única, indivisible, irreducible e igual para todos y se integra con los atributos a que se refieren los títulos subsecuentes.”

Casi en el mismo sentido, el Maestro Ignacio Galindo Garfias realiza una distinción muy importante, y señala:

“la personalidad es única, indivisa y abstracta. La capacidad de goce es múltiple, diversificada y concreta”¹⁸

Y también concreta, que *“La personalidad significa que el sujeto puede actuar en el campo del derecho. Diríamos que es la proyección del ser humano en el ámbito de lo jurídico. Es una mera posibilidad abstracta, para actuar como sujeto activo o pasivo, en la infinita gama de relaciones jurídicas que pueden presentarse”¹⁹*

Considero que conforme a lo antes expresado “La persona” es un ser sujeto de derechos y de deberes jurídicos.

Es reconocido en el mundo del derecho que hay dos clases de “personas”:

a) Las personas físicas o individuales;

Cualquier ser humano es reconocido como persona física o individual en todos los países que se consideran civilizados, se dice que algunos países islámicos y africanos aún reconocen la esclavitud, negando el carácter de personas a determinados seres humanos.

Las persona físicas comienzan con el nacimiento y terminan con la muerte.

b) Las personas colectivas (corporaciones, asociaciones y fundaciones) que suelen ser denominadas personas morales, personas jurídicas colectivas o personas sociales, que son definidas por el maestro Roberto de Ruggiero, citado por el Maestro Rafael Rojina Villegas,

“Persona jurídica puede ser, pues definida como toda unidad orgánica resultante de una colectividad organizada de personas o de un conjunto de bienes y a los que, para la consecución de un fin social durable y permanente, es reconocida por el Estado una capacidad de derechos patrimoniales.”²⁰

Retomando el concepto del Maestro Galindo Garfias, quién señala que *“La personalidad es la manifestación, la proyección en las normas jurídicas, de la persona ya sea como ser individual o colectivo. El concepto de personalidad se atribuye al sujeto de la relación jurídica para establecer la medida de sus aptitudes en acción, en tanto que la persona es el sujeto, el centro de la personalidad.”²¹*, es claro que existen dos casos o tipos de personalidad, la que se refiere a la manifestación individual, conocida como “persona física” y la segunda cuando esa manifestación se refiere a una colectividad, denominada “persona moral”.

¹⁸ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 300.

¹⁹ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 307

²⁰ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Introducción y personas, Tomo primero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Décima Edición, 2001, Pág. 426.

²¹ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 318.

Pero esa manifestación individual o colectiva, debe de manifestarse en el mundo jurídico.

Par el caso de la persona física, esta puede manifestarse directamente y en algunos casos deberá de hacerlo mediante la figura conocida como representación y por su parte la persona moral siempre tendrá que ser a través de la representación.

La representación y los tipos de Representación

Como sabemos el hombre por naturaleza no puede vivir aislado, en esencia es un ser que vive en comunidades, que siempre busca estar en relación constante con sus semejantes. De esta forma constituye o se integra en sociedad, estos hombres dotados con inteligencia y capacidad racional y con libre albedrío, tienden a unir fuerzas para defenderse de la naturaleza o de otro grupo de hombres, realizan acuerdos por los cuales y de acuerdo a un orden se distribuyen los trabajos y se reparten los beneficios, señalando en todo momento como parte primordial la presencia de una autoridad o régimen que vigile el acatamiento de los pactos acordados

Así pues se crean las sociedades mediante las cuales se crea un nuevo sujeto jurídico: la persona social, la colectiva o también conocida como moral.

Las personas jurídicas colectivas o sociedades son entidades económicas, reconocidas por el derecho que persiguen fines particulares o especiales. Se considera que tienen capacidad para ser sujetos de derechos y obligaciones y por lo tanto, la personalidad jurídica que se crea o reconoce es totalmente diferente a la de sus socios.

Estos “seres” creados por el mundo jurídico se manifiestan o se exteriorizan mediante uno o más representantes, por los que ejercitan sus derechos y contraen obligaciones a través de sus representantes.

Requisito indispensable para contar con la personalidad jurídica distinta de la de sus socios es que la sociedad mercantil de que se trate debe de estar inscrita en el Registro Público de Comercio, tal y como lo señala el artículo segundo de la Ley General de Sociedad Mercantiles, que establece:

“Artículo 2o.-Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio, tienen personalidad jurídica distinta de la de los socios. Salvo el caso previsto en el artículo siguiente, no podrán ser declaradas nulas las sociedades inscritas en el Registro Público de Comercio. Las sociedades no inscritas en el Registro Público de Comercio que se hayan exteriorizado como tales, frente a terceros consten o no en escritura pública, tendrán personalidad jurídica. El contrato de la sociedad civil debe constar en escritura pública y esta registrado en el Registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra terceros...”

La personalidad por tanto, es un instrumento y herramienta creada por la Ciencia jurídica, por lo que las personas físicas y/o jurídicas colectivas, participan en relaciones jurídicas concretas, en su carácter de sujetos activos o pasivos.

El Maestro Ricardo Sánchez Márquez, cita a Don Diego Espin Cánova, quien señala que:

“La capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y deberes, o sea, la personalidad jurídica, recibe el nombre de capacidad jurídica”²²

El tener Capacidad o no, no es un acto voluntario, es decir, es un atributo impuesto por la ley. En ese sentido, quién tiene o puede tener capacidad, las legislaciones de las Entidades Federativas establecen la presunción o parten de la base de que la capacidad es intrínseca a la persona y esta existe, y establece casos muy específicos cuando esta capacidad es negada definitivamente o es disminuida.

A esto últimos casos, se les atribuye el nombre de incapacidades. La incapacidad conforme al Diccionario Jurídico Mexicano, es *“derivado del latín incapaz, que no tiene capacidad o aptitud para una cosa. En ese sentido incapacidad es la ausencia de capacidad.”²³*

La minoría de edad y el estado de interdicción (conocida como incapacidad legal y natural) mencionados por el artículo 23 del código civil del Distrito Federal, son casos muy concretos, y tal vez los mas conocidos, ya que la ley resguarda con mucho rigor la figura de la patria potestad y la tutela, si embargo hay otros casos de incapacidades, que encontramos en las leyes vigentes, al respecto me permito referirme a las siguientes:

El artículo 176 del código civil del Distrito Federal, que, de manera clara preceptúa, *“...el contrato de compra venta sólo puede celebrarse entre cónyuges, siempre y cuando el matrimonio este bajo el régimen de separación de bienes...”*, por lo, que, entonces los cónyuges tienen incapacidad para contratar entre ellos cuando estén casados por sociedad conyugal. Es decir, los cónyuges su capacidad de goce esta intacta, sin embargo su capacidad de ejercicio se ve limitada, en razón de su estado civil y de su régimen matrimonial;

Otro caso es el que marca el artículo 973 del mismo ordenamiento que establece la incapacidad del copropietario para vender su parte alícuota de la cosa indivisa a extraños.

Constitucionalmente y de acuerdo al artículo 27, se restringe la capacidad de los extranjeros para ser titulares del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles cuando éstos, están ubicados dentro del territorio nacional y que están cerca de la zona fronteriza (recordemos el caso Chamizal), o cerca de las playas lo que se conoce como "zona prohibida", en estas áreas sólo se permite que a través de un fideicomiso puedan adquirir los derechos de uso, goce y disfrute, incluso para enajenar los derechos sobre los bienes comprendidos en zona prohibida. Este fideicomiso no deberá excederá de cincuenta años y para su constitución deberán de solicitar y obtener el permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores, a través de este mecanismo el fiduciario, que necesariamente deberá ser una Institución financiera debidamente autorizada y perteneciente al sistema financiero Mexicano, será el titular del dominio de los bienes.

Esta situación, considero que puede ser muy controvertida en la actualidad, por la entrada, funcionamiento y operación de bancos extranjeros en México, y que pueden actuar como fiduciarios, pero que no es materia de esta investigación.

²² Sánchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, Parte general, personas y familia, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1998, pág. 179.

²³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I-O, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., y U.N.A.M., México, 1997, pág. 1659.

Una última incapacidad que considero como ejemplo y que me permito mencionar, es esa incapacidad que tienen los ministros de culto para ser herederos derivados de un testamento realizado por un ministro de su mismo culto o de cualquier particular que no este dentro del cuarto grado de parentesco tal como lo señalan el artículo 130 de la carta magna y el 1325 del código civil para el Distrito Federal.

Como resultado de estas incapacidades o falta de capacidad de las personas para ejercer de manera directa sus capacidades de goce o de ejercicio, es instituida la representación legal, es decir, tal vez no pueda o no quiera hacer ejercicio de ellos de forma directa y por lo tanto necesita de otra persona, para que ésta, en su representación los ejecute.

La representación surge entonces como una necesidad de la sociedad, para que en ciertos casos acepte que una persona actúe en el tránsito jurídico como si fuera otra, así lo explica el Diccionario Jurídico mexicano, que dice;

*“La representación en sentido general, es un fenómeno jurídico que implica la actuación a nombre de otro, en el campo del derecho”.*²⁴

El maestro Ignacio Galindo Garfias al respecto de la representación sostiene:

*“El representante propiamente es aquella persona que ejecuta el acto no sólo por cuenta de otro, sino en nombre del sujeto de la relación. A pesar de que el representante toma parte en la celebración o ejecución del acto, propiamente no es parte en la relación, pues esta categoría corresponde al representado. El representante es un tercero extraño a esa relación jurídica.”*²⁵

Dos teorías tratan de explicar la institución jurídica de la representación:

- La primera llamada teoría de la ficción, a través de esta se crea una ilusión por la cual el representado obra a control remoto por medio de su representante. La voluntad es del representado, y el representante únicamente es el medio o la herramienta que se utilizó para manifestar la voluntad de aquel.

- La segunda que sostiene que, el que actúa conforme a su voluntad es el representante, sin embargo, los efectos derivados de esa manifestación de voluntad, no recaen en su esfera jurídica, sino en la del representado, ya que debe de ser el representado el que tiene la capacidad y el representante la voluntad exenta de vicios.

Existen dos tipos de representación la legal y la convencional. Como su nombre lo indica la legal es aquella que deriva de la imposición de la ley independientemente de la voluntad de las personas, sin duda aplica para el caso de los tutores o de los que ejercen la patria potestad sobre menores o incapaces.

i) La convencional o también conocida como voluntaria, cuando una persona capaz autoriza o faculta a otra, que necesariamente también sea capaz, para que en su nombre ejecutara uno o determinados actos.

²⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo P-Z, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., y U.N.A.M., México, 1997, pág. 2802

²⁵ Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 220.

ii) Las personas morales o colectivas, pueden ejercer todo tipo de actos lícitos, tendientes al desarrollo de su objeto social. Es decir ejercen sus derechos o capacidad de ejercicio, estos actos, pero su capacidad de goce, esta limitada, ya que no podrán desarrollar o dedicarse a otra actividad, que no sea la que se autorizo en el pacto constitutivo o de formación.

Para el caso de las personas morales, el Maestro Leonel Pereznieto Castro, nos remite a la Clasificación que señala el artículo 25 del Código Civil, y expresa atinadamente lo siguiente:

“En todos los casos se trata de la reunión de dos o más personas para llevar a cabo un objetivo común, lícito, posible, y del pacto, acuerdo o contrato que las une surgen derechos y obligaciones de los miembros, una estructura interna, así como los órganos que las representan. La capacidad y el ejercicio de los derechos necesarios para realizar su objetivo representan su personalidad jurídica.”²⁶

Las personas morales necesariamente ejercen su capacidad mediante la representación, a través de cualquiera de sus apoderados o directivos.

En conclusión podemos afirmar que la capacidad es el atributo más importante de las personas, esta capacidad puede ser total o parcial, la persona por ese simple hecho de ser considerada como sujeto de derecho, tienen intrínsecamente capacidad de goce y su capacidad de ejercicio dependerá de sus circunstancias específicas.

b) Estado Civil.

Este atributo sólo es imputable a las personas físicas, al respecto el Diccionario de derecho civil precisa:

“Estado Civil. También llamado estado de familia, es la situación jurídica en que se encuentra la persona respecto de la comunidad de la que forma parte. Esta situación en la que se encuentra, genera en la persona una serie de derechos y a la vez crea obligaciones propias de su estado civil.”²⁷

Por su parte el maestro Rafael de Pina, lo define como:

“El estado es una relación Jurídica (y, por lo mismo, fuente de derechos y deberes jurídicos), de tal modo inherentes a la persona que no puede cederse ni transmitirse por lo que las cuestiones a que ella se refieren no pueden ser objeto de compromiso de transacción.”²⁸

Según Planiol-Ripert, *“Se llama estado de una persona (status o conditio) a determinadas cualidades que la ley toma en consideración para atribuirles ciertos efectos jurídicos”*

Mientras que para el Maestro Bonnacase *“El estado de la persona es la situación jurídica de un individuo, en función de los dos grupos sociales de que necesariamente*

²⁶ Pereznieto Castro Leonel, Derecho Internacional Privado, parte general, Oxford University Press, México, Tercera reimpression 2005, Página 63.

²⁷ Bustos Rodríguez María Beatriz, Wong Bermúdez María Magdalena, Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Sección Personas y familia, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 55.

²⁸ De Pina Rafael, Derecho Civil Mexicano, Introducción-Personas-Familia, Volumen I, Vigésima tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 2004, pág. 215.

forma parte: La nación y la familia. El Estado Contribuye a la individualización de la persona uniéndola a un grupo social determinado, el estado de familia de la persona se descompone en estrado de esposo, estado de pariente por consanguinidad y de pariente por afinidad.”

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas, señala: *“El estado civil o político de una persona consiste en la situación jurídica concreta que guarda con relación a la familia y con el Estado o con la nación. En el primer caso, el estado de la persona lleva el nombre de estado civil o de familia y se descompone en las distintas calidades de hijo, padre, esposo y pariente por consanguinidad, por afinidad o por adopción. En el segundo caso, el estado se denomina político y determina la situación del individuo o de la persona moral respecto a la nación o al estado a que pertenezca, para determinar las calidades de nacional o extranjero”²⁹*

Entonces queda claro que el estado de la persona física necesariamente depende de dos aspectos, de la nación a la que pertenece y de sus relaciones familiares.

c) Patrimonio.

El termino o vocablo “patrimonio” para el derecho civil, es de suma importancia, la relación con ramas del derecho es notoria y variada.

En todo las ramas del derecho, el termino patrimonio es sumamente citado y su uso se recurre con frecuencia, del mismo modo también es esgrimido por las ramas administrativas, contables, y en materia económica.

Desde el ámbito jurídico, me permito citar la definición el Maestro Gutiérrez y González, quién opina que el patrimonio:

“Es el conjunto de bienes pecuniarios y morales. Obligaciones y derechos de una persona, que constituyen una universalidad de derecho.”³⁰

Tomando en consideración esta definición bastante completa, entonces de esa manera, se puede decir que el patrimonio es el conjunto de relación jurídica perteneciente a una persona física o jurídica colectiva, que pueden tener una apreciación moral o en dinero y que están fundadas por deberes y derechos (activos y pasivos).

d) Nombre o denominación social.

El nombre e definido de una manera muy sencilla por el Maestro Ricardo Sánchez Marques quien señala que:

“Gramaticalmente, el nombre o sustantivo es el vocablo que sirve para designar a las personas o a las cosas, distinguiéndolas de las demás de su especie. El nombre es un medio de individualización consistente en el empleo de una palabra (o una serie de palabras) para designar a una persona. El nombre cumple con una función de seguridad y certeza jurídica, ya que de ellos depende la determinación de la persona que asume la titularidad de un derecho o de un deber.”³¹

²⁹ Rojina Villegas Rafael,, Derecho Civil Mexicano, Introducción y personas, Tomo primero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Décima Edición, 2001, Pág. 453

³⁰ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio, El Pecuniario y el Moral o derechos de la personalidad, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2004, pág. 67.

³¹ Sánchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, parte general, personas y familia, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1998, Pág. 187.

Entonces es claro que el “nombre” sirve como un instrumento idóneo para designar e identificar a las personas, tal como lo menciona el artículo 2.13 del Código civil par el Estado de México, que expresa

“Art. 2.13 El Nombre designa e individualiza a una persona”

Y menciona que para las persona físicas el nombre...

“se forma con el sustantivo propio y los apellidos paternos del padre y la madre. Cuando solo lo reconozca uno de ellos, se formará con los apellidos de este...”

Y para el caso de las personas jurídico colectivas...

“se forma con la denominación o razón social, asignada en el acto de su constitución o de sus estatutos.

Sin duda el nombre es un atributo de la personalidad como lo deja claro el Maestro Ignacio Galindo Garfías, quien sostiene:

“Jurídicamente, el nombre es el atributo de la personalidad que la señala, individualizándola: Se forma de un conjunto de palabras o vocablos que debidamente combinados particularizan a la persona física o moral...El nombre de la persona física, esta formado por el nombre propio (nombre de pila) y el nombre patronímico (apellido paterno y materno). La unión de todos ellos constituyen en su conjunto el nombre de la persona, que al particular le permite atribuirle relaciones jurídicas...Por lo que hace a las personas morales, el nombre cumple con las funciones de identificación y generalmente tienen un contenido de carácter patrimonial, por lo que puede ser objeto de comercio.”³²

Para este atributo de la personalidad, es importante hacer notar que la diferencia entre el nombre de la persona física y de la persona moral radica en su aspecto pecuniario, en virtud de que el nombre de la persona moral no es susceptible de apreciación o valoración pecuniaria pero el nombre de la persona moral, si puede tener esta característica,

Al respecto el Maestro Rafael Rojina Villegas expone:

“El nombre es un derechos subjetivo de carácter extrapatrimonial, es decir no es valorable en dinero, ni puede ser objeto de contracción. Se trata de una facultad jurídica que no es transmisible hereditariamente y que no figura dentro del patrocinio del difunto.”³³

“El nombre cumple una función de policía administrativa par ala identificación de las personas y desde el punto de vista civil constituye una base de diferenciación de los sujetos para poder referir a ellos consecuencias jurídicas determinadas, tanto en le registro civil como en el registro público de la propiedad, se imputan derechos o se determinan situaciones jurídicas en función del nombre”³⁴

³² Galindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, primer curso, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Vigésima Cuarta Edición, 2005, Pág. 375

³³ Rojina Villegas Rafael., Derecho Civil Mexicano, Introducción y personas, Tomo primero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Décima Edición, 2001, Pág. 504

³⁴ Rojina Villegas Rafael., Derecho Civil Mexicano, Introducción y personas, Tomo primero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Décima Edición, 2001, Pág. 505

e) Domicilio

Al respecto de este atributo de la personalidad el Diccionario del Derecho Civil lo define como:

*“lugar donde una persona, sujeto de derecho reside con intención de permanecer en él, por un periodo determinado. Es un atributo de la personalidad.”*³⁵

El Maestro Rafael Rojina Villegas señala que el “Domicilio se define como el lugar en que una persona reside habitualmente con el propósito de radicarse en él.”³⁶

Y también señala dos elementos respecto al domicilio:

- a) La residencia habitual. (Dato objetivo)
- b) El propósito de establecerse en determinado lugar. (Dato subjetivo)

El código civil para el Estado de México, señala en su artículo 2.17 y 2.18 que:

“Artículo 2.17. El domicilio de una persona física es el lugar donde reside con el propósito de establecerse en él; a falta de éste, el lugar en que tiene el principal asiento de sus negocios; y a falta de uno y de otro, el lugar donde se halle.”

“Se presume el propósito de establecerse permanentemente en un lugar cuando se reside por más de seis meses en él, siempre y cuando no sea en perjuicio de terceros.”

Mientras tanto para las personas morales el mismo ordenamiento señala.

“Artículo 2.21. Las personas jurídicas colectivas tiene su domicilio legal en el lugar donde se halle establecida su administración o a falta de éste, donde ejerza sus actividades.”

La diferencia entre domicilio y residencia, radica en que la estancia temporal de una persona en determinado lugar, sin el propósito de radicarse en el.

Es decir en la residencia no existe el animo de afincarse y en el domicilio si consta.

La mayor parte de los tratadistas aceptan o reconocen tres clases de domicilio:

- 1.- El Voluntario. Que es aquel que por declaración unilateral la persona elige a su libre albedrío, pudiendo cambiar cuando así lo desee.
- 2.- El legal. Como su nombre lo indica emana de la ley, es decir, se establece mediante ordenamiento jurídico, cuando la persona se coloca en algún supuesto que sea normado, tal y como lo establece la fracción I del artículo 2.20 del Código Civil del Estado de México, que señala:

“Artículo 2.20 Es domicilio legal:

1. Del menor de edad no emancipado, el de la persona a cuya patria potestad y custodia esté sujeto...”

- 3.- El convencional.

El artículo 2.22 del Código Civil del Estado de México, establece:

“Artículo 2.22 El domicilio convencional, es aquel que la persona tiene derecho a designar para el cumplimiento de determinadas obligaciones.”

³⁵ Bustos Rodríguez María Beatriz, Diccionario de Derecho Civil, Personas y familia, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 46.

³⁶ Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Introducción y personas, Tomo primero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, Décima Edición, 2001, Pág. 485.

Del mismo modo es una designación que hace la persona, pero por este caso, se debe de cumplir con ciertos requisitos para ser considerado como convencional y es designado para cumplir con ciertas obligaciones, un ejemplo clásico, es la designación que se hace en un procedimiento civil o pena, del domicilio para oír y recibir notificaciones y que deberá de estar ubicado dentro de la jurisdicción del juzgado de que se trate.

f) Nacionalidad.

Este atributo de la personalidad, es aquel por el que la persona queda vinculada a determinado Estado.

El Diccionario de Derecho Civil señala:

*“Nacionalidad. Conjunto de deberes y derechos que tiene la persona frente al Estado al que pertenece. La nacionalidad determina la calidad de nacional o de extranjero.”*³⁷

El Maestro Leonel Pereznieto Castro, cita lo conceptos de dos autores europeos, de la siguiente manera:

*“Henri Batiffol definía la nacionalidad como “la pertenencia jurídica de una persona a la población constitutiva de un Estado.” Por su parte, otro jurista francés, Lerebours-Pigeonniere, se refirió a la nacionalidad como “la calidad de una persona en razón del nexo político y jurídico que la une a la población constitutiva de un Estado”*³⁸

De tales conceptos el Maestro Pereznieto distingue tres elementos claves en el concepto de la Nacionalidad:

1.- El Estado que la otorga.

La nacionalidad necesariamente es otorgada o reconocida por el Estado, ejerciendo su soberanía, estableciendo condiciones, de forma discrecional y unilateral los requisitos para contar con ella.

2.- La persona que la recibe.

Toda persona física tiene derecho a recibir una nacionalidad, es un principio reconocido casi en todo el mundo, y tratándose de personas morales o jurídicas colectivas, necesariamente desde su constitución se establece esta, de acuerdo al pacto establecido entre las partes que la otorgaron.

3.- El nexo de la nacionalidad.

Generalmente se reconoce a este nexo desde dos puntos, desde su naturaleza constitucional, en virtud de que la base se desprende del documento base o constitutivo del Estado, y desde su naturaleza administrativa, ya que toda la regulación y otorgamiento dependen directamente de los órganos administrativos del propio Estado.

Para el caso de las personas físicas, la adquisición de la nacionalidad mexicana se regula conforme al artículo 30 constitucional y se adquiere únicamente de dos formas:

³⁷ Bustos Rodríguez María Beatriz, Diccionario de Derecho Civil, Personas y familia, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 89.

³⁸ Pereznieto Castro Leonel, Derecho Internacional Privado, parte general, Oxford University Press, México, Tercera reimpresión 2005, Página 40.

Artículo 30. La nacionalidad mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización.

A) Son mexicanos por nacimiento:

I. Los que nazcan en territorio de la Republica sea cual fuere la nacionalidad de sus padres;

II. Los que nazcan en el extranjero, hijos de padres mexicanos nacidos en territorio nacional, de padre mexicano nacido en territorio nacional, o de madre mexicana nacida en territorio nacional;

III. Los que nazcan en el extranjero hijos de padres mexicanos por naturalización, de padre mexicano por naturalización o de madre mexicana por naturalización, y

IV. Los que nazcan a bordo de embarcaciones o aeronaves mexicanas sena de guerra o mercantes.

B) Son mexicanos por naturalización:

I. Los extranjeros que obtengan de la Secretaria de relaciones carta de naturalización y,

II. La mujer o el varón, extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicana, que tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional y cumplan con los demás requisitos que al efecto señale la ley.

Para el caso de las personas morales la nacionalidad se regula conforme al artículo 8º. De la Ley de Nacionalidad que establece:

“Son personas morales de nacionalidad mexicana las que se constituyan conforme a las leyes de la República y tengan en ella su domicilio legal.”

Cabe hacer mención que es claro que no basta haberse constituido conforme a la normatividad vigente del estado, sino que además, resulta indispensable que la sociedad desarrolle su objeto social y sus actividades dentro del territorio nacional.

Por todo lo anterior podemos llegar a la conclusión que las personas físicas y las personas morales tienen los mismos atributos de la personalidad, salvo el caso del estado civil, que no aplica para las personas morales.

CAPITULO CINCO.

CAPITULO 5. Derecho Civil Mexicano Comparado

Como es de todos conocidos, la Corona Española dominio extensos territorios incluido lo que hoy es México, en virtud de lo cual nuestro antecedentes legislativos provienen de las Leyes u ordenanzas especiales, que fueron dictadas bajo diversas circunstancias y en distintos tiempos.

Posteriormente todas estas leyes especiales fueron reunidas y codificadas en una sola ley, a la que se le denominó "Recopilación de leyes de los Reinos de las Indias", que fue sancionada en tiempos del Rey Carlos II, con fecha del 18 de mayo de 1680.

Los estudiosos del tema de la propiedad horizontal o condominal, no encontraron ninguna referencia en este ordenamiento y se afirma que durante la nueva España no se conoció caso alguno.

Después de la consumación de la independencia y durante el Gobierno de Agustín de Iturbide, México continuó rigiéndose en materia de derecho civil, por la legislación española y tampoco se encuentra reglamentación alguna que norme la propiedad horizontal, la causa, es muy obvia, ya que durante esos periodos el fenómeno de urbanización y crecimiento acelerado, no se había presentado, ya que existían en ese entonces, inmensas predios sin construcción, abundancia en el territorio y una carencia de población, las Ciudades podían hacer su crecimiento plano sin pensar aún en crecimiento a lo alto.

El primer código civil en México, fue expedido en el año de 1870, en esta legislación por primera vez se regula o se reglamenta lo que hoy conocemos como propiedad en condominio, este Código tiene influencia del Código Civil Francés o también conocido como Código Napoleónico.

La legislación mexicana y la doctrina, en los primeros años de nuestra nación esta institución únicamente se consideraba como una servidumbre. Ya que su reglamentación se ubica en el Código de 1870, en el Libro II;

"De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones. Título VI; De las servidumbres, Capítulo V; de la servidumbre de medianería. Artículo 1120.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardaran las reglas siguientes:

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

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

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

4ª. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, a excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al

segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.”¹

Confirmando lo anterior, según las líneas del Maestro Manuel Borja Martínez,

“Los códigos civiles de 1870 y 1884 ubicaron la norma que regulaba la propiedad por departamentos dentro del título relativo a las servidumbres. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, juzgando un caso de un inmueble ubicado en el Estado de Guanajuato, en donde estaba en vigor un precepto del todo semejante al 1014 del código para el Distrito federal de 1884, desestimó la tesis y negó que en el supuesto de la propiedad por pisos existiera servidumbre.”²

El Código Francés de 1804, debemos de precisar que la materia “condominal”, por así decirlo, coloco a esta institución en el Título “servidumbres” y en capítulo que se denominó “De los muros y Zanjas Medianeras” y que expresaba:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos dueños, estos deberán contribuir a los gastos comunes en determinada forma y proporción”³

Esto fue suficiente razón por la cual se consideraba como servidumbre, se llegó a considerar que esta institución no era otra cosa que:

“Una amalgama de derechos de propiedad con servidumbres recíprocas que se ejercen sobre los bienes utilizados por todos y que permiten el uso de las propiedades”⁴

Y tal planteamiento, tuvo cierto impulso, el cual llegó hasta la legislación mexicana que se transcribió anteriormente. México sin duda tuvo una fuerte influencia del Código Francés, sin embargo ambas legislaciones únicamente preveían el aspecto de la contribución y pago de los gastos comunes, y adolecían de lo más importante, determina y explicar los derechos de los propietarios.

Sin embargo esta teoría fue cayendo poco a poco, y la principal causa radica en que para que exista una servidumbre es necesario que existan pro lo menos, dos propiedades de distintos dueños, y por el cual uno se convierta en predio dominante y el otro en predio sirviente, y para el caso del condominio, es muy difícil establecer lo anterior y también se complica determinar la propiedad de los bienes, que son los pasos comunes, es decir, no hay manera de establecer de quien son las escaleras, los muros de carga, o los muros medianeros, y si se establecía que estos formaban parte de los bienes comunes pertenecientes a todos, entonces se rompe con un requisito de la servidumbre, ya que no puede existir servidumbre sobre bien propio.

Estas razones provocaron aún más el deslustre de esta teoría de la servidumbre.

¹ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.42.

² Cuadernos de Derecho Comparado, Num 17, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Borja Martínez Manuel, Propiedad por departamentos y Condominio horizontal, Primera Edición, 1971, Pág. 128.

³ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.311.

⁴ Pardessus y Demolombe, citados por Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.312.

Mas adelante para el código civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928 la ubicación del artículo relativo a la propiedad por departamentos los legisladores la cambian al titulo de la copropiedad, lo que propicio que muchos de los tratadistas nacionales la consideraran como una especie de la copropiedad, tal como quedo textualmente en el artículo 942, que fue una copia de los mencionados artículos 1120 del Código de 1870 y del artículo 1014 de 1884, que fue colocado en el Capitulo de la Copropiedad y que expresaba:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, sí los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben de contribuir a las obras necesarias, se observaran las reglas siguientes:...”

Es decir, en ese momento se parte de la idea que era simplemente una copropiedad, es decir, aplican la teoría llamada unitaria, a través de ésta, se pretende equiparar a la condominio con lo propiedad, en virtud del gran parecido existente entre ambas instituciones, ya que algunos tratadistas argumentan que en ambos, casos existe gran similitud, por que este derecho real puede ser soberanamente enajenable y gravable y se utilizan del mismo modo. Cabe hacer notar que en España la tesis unitaria del condominio retomo mucha fuerza y se le conoció con el nombre de “propiedad especial”, y en ésta se resaltaba la jerarquía del departamento, y se minimiza la existencia de la copropiedad sobre los bienes comunes.

Posteriormente el artículo 942 del Código Civil de 1928 sirvió de base para el artículo 951 del Código Civil de 1954.

Por su parte en las entidades federativas de la república mexicana, las legislaciones copiaron tal cual la legislación del Distrito Federal, con algunas adecuaciones y modificaciones al paso de los años.

Como por ejemplo el caso del Código del Estado de Guerrero que no permite el régimen de condominio, sobre construcciones proyectadas, sino que ya deben de estar por lo menos iniciadas.

El texto de este código fue usado y entro en vigor en el año de 1975 en el Estado de Jalisco

Posteriormente para el Código Civil de 1884, se reproduce textualmente, pero ahora bajo el numero de articulo 1014 y se encuadra en el capitulo que se denomino “De la servidumbre de medianera”.

Mismo texto que fue utilizado en el Estado de Jalisco pero ahora con entrada en vigor para el año de 1887.

Posteriormente vino el Código Civil de 1928 para el Distrito y Territorios Federales de 1928 y que entro en vigor hasta el año de 1932, que lo fija en el “CAPITULO VI”, “De la copropiedad” y que textualmente establecía:

“ARTICULO 951.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán 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 su piso;

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 costeará 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 primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente.”

y que fue copiado por los legisladores de Jalisco, pero con entrada en vigor en el año de 1935.

Para el Código Civil o la reforma del 15 de diciembre de 1954, quedó marcado en artículo 951 y encuadrado en el Capítulo que habla de la Copropiedad.

Ese mismo día se publica el decreto del día 2 de diciembre de 1954, por el que se crea la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio, de los edificios divididos en pisos, departamento, viviendas o locales.

Fue en esos años cuando en nuestro país, se otorgo ante el Licenciado Jesús Castro Figueroa, en ese entonces titular de la Notaría 38 del Distrito Federal, la primera escritura Constitutiva de un régimen de propiedad y condominio.⁵

El Estado de Jalisco por su parte redacta en forma parecida una ley sobre condominios con entrada en vigor en el año de 1956.

Esta ley del 15 de diciembre de 1954, es abrogada posteriormente por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, de fecha de publicación del día 28 de diciembre de 1972, destacando que entre los que intervinieron en la formación de esta ley, se encontraba el Contador Público Ordóñez, es decir un contador fu el principal precursor de esta legislación.

Es con la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 7 de enero de 1999, por la que se abroga la ley del 28 de diciembre de 1972.

La ley del 7 de enero de 1999, sufre dos reformas posteriores, la del 10 de febrero del año dos mil y la del 16 de enero del año 2003.

Respecto a la legislación respectiva del Estado de México, en primer lugar encontramos en el Título Quinto, Capítulo II, que se llama “De la Propiedad en Condominio”

Y que nos obsequia el Concepto de propiedad en condominio, al tenor siguiente:

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

⁵ Izquierdo Ortiz Juan de Díos, Castillo Luna Lucio, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, (Comentada, Concordada y con Jurisprudencia), Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2000, Pág. VII.

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

Y también existe lo que se llama Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, misma que fue publicada el 11 de abril de 2002, teniendo a la fecha sólo dos reformas, la del 10 de diciembre de 2002 y la del 4 de septiembre de 2003.

5.1. Análisis comparativo de la normatividad de la Entidades Federativas, respecto al Régimen de Propiedad en Condominio.

Conforme a nuestra Constitución estamos constituidos “...en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior...” y en virtud de tal principio, cada una de las Entidades Federativas, que actualmente componen nuestro territorio han legislado de manera particular el Régimen de propiedad en Condominio, razón por la cual en este subcapítulo, haremos énfasis en aquellos preceptos que resultan mas importantes y trascendentes.

La principal legislación que ocuparemos será la del Distrito Federal y por supuesto la del Estado de México.

Durante la presidencia del Presidente Plutarco Elías Calles, y Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1928, se publicó El Código Civil para Distrito Federal, este ordenamiento por ya casi cerca de 100 años, ha sido reformado en el año de 1993, 1994, la principal en el año 2000, y algunas menores efectuadas en 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006

El texto del código civil de 1928, es el antecesor de casi todas las legislaciones estatales, salvo de algunas que se harán mención.

Fue hasta el año de 1956 cuando se aprobó la primera Ley de Condominios para el Distrito Federal, y que fue imitada en breve tiempo por las demás Entidades Federativas.

En el año de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación se publicó la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la que fue abrogada por la que actualmente esta vigente desde el año de 1999, y que se denomina “Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.”

El del Distrito Federal en su artículo 951 describe el concepto que me permito poner el nombre de “clásico”, ya que el mismo como se verá |mas adelante se retomará en varias legislaciones estatales:

ARTÍCULO 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán

comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”

Y nos remite a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la que conjuntamente con la legislación del Estado de México, me permitirá abundar en el último capítulo, y previamente a ese estudio, daré un breve estudio por las legislaciones estatales, de las entidades federativas en estricto orden alfabético.

Aguascalientes.

Extrañamente el Código Civil para el Estado de Aguascalientes no regula el régimen de condominio, sin embargo hace una breve referencia, en su artículo 180

*“**ARTÍCULO 180.-** La sociedad conyugal, sea voluntaria o legal, puede terminar durante el matrimonio, a petición de alguno de los cónyuges, por los siguientes motivos:*

I.- Si el socio administrador, por su notoria negligencia o torpe administración, amenaza arruinar a su consocio o disminuir considerablemente los bienes comunes;

II.- Cuando el socio administrador, hace cesión de bienes a sus acreedores o es declarado en quiebra;

Al iniciarse el procedimiento relativo, cesarán interinamente los efectos de la sociedad, sin perjuicio de los actos y obligaciones anteriores, estableciéndose un régimen de condominio respecto de los bienes sociales en los cuales cada cónyuge representará la proporción que corresponda conforme a las capitulaciones matrimoniales o cada uno la mitad si éstas nada prevén al respecto. La declaración respectiva se inscribir en el Registro de los Bienes.”

Única referencia y que no es definida, sin embargo en esta Entidad Federativa se tiene que acudir a una norma secundaria conocida como “Código urbano para el Estado de Aguascalientes” en donde a partir del su título séptimo encontraremos su reglamentación y en especial el artículo 367 en el que define al condominio, de forma prácticamente identifica al del Distrito Federal

El artículo 368 menciona las formas de constitución y resalta el siguiente párrafo:

“El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.”

Es decir se permite constituir condominio sin realizar aún construcción alguna.

El artículo 369, nos ofrece las clasificaciones que son comunes: habitacional, comercial, de mercados, industriales, agropecuarios y especiales, pero resalta una que denomina “de cementerios”.

Como en otras entidades el condominio también puede ser privado o público, conforma al 370.

También la constitución debe de hacerse mediante declaración de volunta ante notario, sin embargo, a diferencia del Distrito bedel y del Estado de México, aún se menciona que esa declaración la puede realizar “El promoverte” y no como “El propietario”

“ARTICULO 371.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el promovente deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar: ..”

Del mismo modo, para la modificación del régimen de propiedad en condominio (artículo 375) permite solicitar a:

I.- El promovente en los casos en que aún no se tire o inscriba la escritura constitutiva o no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva; y

II.- La asociación de condóminos en los demás casos.

Considero que en ambos caso debe de ser “El propietario” y no el “promoverte” por que finalmente únicamente el titular del derecho de propiedad podrá ejercer un acto de dominio sobre su propiedad y modificar su propiedad y también se le concede facultad a la asociación de condóminos para modificar el régimen, situación que puede ser controvertible, en ni opinión deben de ser los propietarios reunidos en asamblea general.

También se prohíbe vender en un lapso de 5 años el inmueble condominal, cuando fue financiado o construido por organismo gubernamentales y también se determina el derecho de preferencia, tal como lo menciona lo siguientes artículos:

“ARTICULO 388.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, casa o local.”

“ARTICULO 389.- Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el artículo anterior, y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia al tanto en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio.”

“ARTICULO 390.- En caso de que un condómino desee vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia al tanto.”

“ARTICULO 391.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, procederá la rescisión del contrato en virtud del cual el condómino adquirió, teniendo el derecho del tanto el inquilino o el constructor del mismo en el orden señalado.

Los notarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se hubieren cerciorado de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior. “

La administración del condominio también estará a cargo de un administrador o de un comité de administración, dependiendo lo que decida la asamblea. La administración esta regulada desde el artículo 393 al 470.

El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas. La asamblea también es el órgano supremo y La cantidad de votos que tiene cada condómino, es equivalente a su porcentaje de indiviso.

En todo su articulado la legislatura de aquella entidad, prácticamente obliga a quién vaya a constituir un régimen de propiedad en condominio a las obligaciones normales de cualquier fraccionador.

En mi consideración puedo afirmar que Aguascalientes menosprecia esta figura en su Código Civil, ya que prácticamente no la refiere, l y lo deja a una ley secundaria, sin embargo esta ley secundaria, en mi consideración es una buena legislación en materia condominal.

Baja California.

Tampoco la Legislatura de este Estado, en su Código Civil, le da importancia, la figura del condominio es regulada por el ordenamiento denominado:

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, publicada en el Periódico Oficial No. 16, de fecha 10 de junio de 1973, compuesta de 42 artículos, destacando:

Su artículo 4 que expresa *“Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública...”* Es claro que únicamente el propietario lo puede hacer.

De la misma manera que el Código Civil del D.F. y el de Aguascalientes se prohíbe la venta de partes aisladas, sin embargo para Baja California, no prohíbe el arrendamiento de partes aisladas, tal y como se desprende a contrario sensu del siguiente artículo:

“ARTICULO 16.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero

no podrán ser objeto de venta partes aisladas de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos...”

Se concede derecho del tanto únicamente al inquilino y no a los demás condóminos como se mencionan en el siguiente artículo:

“ARTICULO 17.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. El derecho del tanto, se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.”

De igual manera la asamblea es el órgano supremo,

“ARTICULO 25.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán asambleas de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 34. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de condóminos, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento del Condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, representen en el total de condominio...”

Pero aquél el voto depende del porcentaje de valor del condominio y no del porcentaje de indiviso. Mas adelante en es mismo artículo se expresa:

“VI.- Las Asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento del Condominio, según lo dispuesto en el Artículo 32, Fracción IV. Fungirá como Secretario de ellas el Administrador, si es persona física y si lo es moral, la persona que ésta designe;

VII.- El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el Gobierno del Estado; Las actas, por sus partes, serán autorizadas, con el Gobierno del Estado; Las actas, por sus partes, serán autorizadas, con la fé del propio Secretario o de Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y del Comité de Vigilancia o quien lo substituya;...”

En estos preceptos legales, indican la obligación de llevar el registro en un libro autorizado por el Gobierno, y curiosamente le reconocen fe pública al secretario de la asamblea y la equipan con la de un Notario Público.

Baja California Sur.

El condominio no es regulado por el Código Civil local, hay que remitirse a la LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, un ordenamiento de 120 artículos, que resulta muy pobre, ya que la forma de administración no es definida, la definición de áreas comunes y privativas, tampoco, como se deben de realizar las asambleas, quién va a representar, etc... Lo único rescatables es el siguiente artículo:

“ARTICULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

...

XXIX.- CONDOMINIO.- Cuando los diferentes lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal, o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento

común de aquel o a la vía pública y, perteneciendo a distintos propietarios, cada uno de estos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su lote, departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, que son necesarios para su adecuado uso y disfrute.

A).- CONDOMINIO HORIZONTAL.- A la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación constituida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes.

B).- CONDOMINIO VERTICAL.- A la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

C).- CONDOMINIO MIXTO.- A la combinación de las dos modalidades anteriores...”

Campeche.

La legislación civil de esta entidad tampoco refiere el término condominio, ya que únicamente refiere a la copropiedad. Para este caso la legislatura local creó la “LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE”, y de donde me permito enunciar lo destacado.

- Para obtener autorización para constituir un Condominio, los requisitos se igualan al de los fraccionamientos.
- La definición de condominio, es que señale como “clásica”
- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.
- El voto, es equivalente al valor de la unidad privativa respecto del total del condominio.
- Artículos de referencia del 67 al 110.

No existen cambios o aportaciones significativas con el del Distrito Federal.

Chiapas.

Para esta entidad federativa en su artículo 940, del Código Civil, nos obsequia la definición “clásica” de condominio, con la única diferencia de que agrega un último párrafo que textualmente expresa:

“EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO PODRÁ ESTABLECERSE SOBRE OFICINAS, MERCADOS, BODEGAS Y CUALQUIER OTRO BIEN QUE SEA SUSCEPTIBLE DE ADOPTAR DICHO RÉGIMEN.”

Y para mayor puntualidad se nos remite a LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE CHIAPAS.

Sobresale en este ordenamiento el siguiente precepto:

“Artículo 3.- Los bienes inmuebles en condominio habitacionales se clasifican en:

Bien inmueble en condominio habitacional tipo residencial;

Bien inmueble en condominio habitacional tipo popular; y

Bien inmueble en condominio habitacional tipo interés social

Los tipos descritos podrán integrarse en la modalidad de bien inmueble en condominio horizontal, vertical o mixto sin que ello influya en la clasificación mencionada anteriormente.”

Parecer que de principio niega la existencia del condominio distinto a los habitacionales, pero más adelante en un apartado especial, que denominan: RÉGIMEN DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA MERCADOS O PLAZAS COMERCIALES, dan los lineamientos para este régimen, destacan los siguientes preceptos:

“Artículo 63.- en los mercados y plazas comerciales que se constituyan bajo este régimen, se podrá destinar para los comerciantes ambulantes, un área que no será menor a la quinta parte de la superficie total de ellos, siempre y cuando lo autorice la asamblea de condóminos”

“Artículo 68.- al nombramiento de administrador del mercado bajo el régimen de propiedad en condominio son aplicables las siguientes disposiciones: el primer administrador será nombrado por el municipio a propuesta en terna presentada por el constituyente del régimen de propiedad en condominio que corresponda, siendo aplicable en este caso la disposición contenida en el artículo 43 fracción I relativa a la duración del encargo. Si los condóminos no celebran la asamblea general dentro de los 30 días naturales a partir de la fecha en que sea necesario nombrar el administrador, el ayuntamiento de que se trate designará un administrador provisional, quien en tres días convocará para asamblea general de condóminos, por medio de aviso que se fijará en lugares visibles del bien inmueble en condominio y de una publicación, por una sola vez en el periódico oficial y con cinco días de anticipación por lo menos. Esta asamblea deberá celebrarse dentro de los 15 días siguientes a la publicación de la convocatoria. De no concurrir a la asamblea la mayoría de condóminos se convocará a estos por segunda vez, tal y como se dispone en las fracciones que anteceden, y sus acuerdos se tomarán por mayoría del número de condóminos que asistan a la asamblea. A excepción del primero, el nombramiento de administrador tendrá una duración máxima de 3 años.”

Quiero entender que se le otorga un carácter social y por lo tanto la ingerencia a la administración por parte del Estado es reconocida y aceptada en asuntos de la administración.

Por último me permito hacer mención que no se reconoce la existencia de Condominios Industriales, de servicios o Mixtos.

Chihuahua.

La figura del Condominio para esta entidad federativa, si es regulada por el Código Civil, y la describe casi de la forma “clásica”, salvo que la describe **“Como una forma de apropiación”**:

“CAPÍTULO VII

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 942. *El régimen de propiedad en condominio es una forma de apropiación que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de este Código, a la escritura constitutiva, o al reglamento de condominio y administración correspondiente. “*

También se considera a La asamblea general de condóminos es el órgano supremo del condominio.

“ARTÍCULO 968. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea de condóminos en los términos de este Código, de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio y administración; quien que de acuerdo a los mismos, tendrá las siguientes facultades y obligaciones

...

XIV.- Tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos, cobranzas y para actos de administración, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial de acuerdo con la ley, y podrá desempeñar en general todas las funciones y obligaciones inherentes a su cargo, en los términos previstos por este Código, la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y administración, los manuales de operación y los acuerdos de asamblea...”

Por el mismo sentido...

“ARTÍCULO 970. Con relación a los bienes comunes o de copropiedad, tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad de articular y absolver posiciones. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos.”

Conforme a lo expresado en este artículo los condóminos, otorgan poder, al Administrador, situación que resulta curiosa, ya que no queda claro a quién se va representar, el administrador no puede representar al condominio ni a la asamblea, por que estos al no tener personalidad jurídica, no pueden tener capacidad para ser sujetos de obligaciones y derechos como colectividad, si desean ser representados cada condominio y mediante los requisitos de ley, tendrían que otorgar el poder. En mi consideración el establece que con respecto a los bienes comunes se les da poder, es un error, ya que el porcentaje de los bienes comunes es indivisible con respecta la unidad privativa, en otras palabras, en caso de que se llegare a otorgar el poder, este se tendría que otorgar sobre la unidad privativa en la que se incluye todo, incluyendo el porcentaje de bienes comunes ya que por su propia naturaleza son inseparables.

No hay legislación secundaria que regule en este Estado

Coahuila de Zaragoza.

Si se contempla en el Código Civil, el estudio y reglamentación de la figura del Condominio, es muy breve, ya que sólo consta en 5 artículos, del 1494 al 1499. La definición que se hace de esta figura, en esta entidad federativa es muy parecida a la que se considera “clásica”, salvo por las dos primeras líneas:

“ARTÍCULO 1494. Para todos los efectos legales se reserva la denominación de condominio al régimen jurídico conforme al cual una persona, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un departamento, piso, vivienda, casa o local, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble del que forma parte ese departamento, piso, vivienda, casa o local.”

También existe como norma secundaria la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE COAHUILA, destacando:

*“ARTICULO 8o.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que sea propietario de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 1o. y, para los efectos de esta Ley, **a la que haya celebrado o***

celebre contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario. “

“ARTICULO 24o.-La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 33. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por la Ley y el Reglamento del Condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 8, es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieren pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador y a la cual se refiere al artículo 28, fracción I; “

Estos dos preceptos señalan una limitación que tienen los condóminos que adquirieron su inmueble mediante un crédito y no han terminado de pagar, por ese hecho no se le reconoce el 100 % de los derechos del voto como condómino, si no que este derecho al voto, se divide entre el y su acreedor. No me imagino al representante o funcionario Bancario acudiendo a la asamblea.

“DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 24o.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 33. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

...

VIII.- El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por la autoridad municipal correspondiente. Las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio Secretario o de Notario Público, por el Presidente de la asamblea y el del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya;”

Aquí también encontramos en este artículo que la ley le reconoce fe pública al Secretario de la asamblea.

Colima.

Esta entidad Federativa retoma el concepto de clásico del condominio en el Artículo 947 del Código Civil, siendo este el único precepto, ya que, nos remite a su Ley Reglamentaria.

Durango.

El Código Civil Duranguense retoma la disposición clásica del Condominio en su artículo 937, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Durango

Guerrero.

El Código Civil para esta entidad Federativa no se ocupa de la figura del Condominio, su única evocación es el siguiente artículo:

“Artículo 2392.-El ejercicio del derecho de preferencia por el tanto se sujetará a las siguientes reglas:

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia;...”

Por lo que nos remite a una norma que se denomina LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO de fecha veintinueve de octubre de dos mil dos que abrogó la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Guerrero publicada el 12 de diciembre de 1956 en el Periódico Oficial del Gobierno, y que estuvo vigente 46 años, hago esta aclaración por que fue en el Estado de Guerrero, donde se desarrolló el primer condominio en provincia, y que fue denominado “Los Cocos”, en el Municipio de Acapulco, en el año de 1957, y cuya creación estuvo a cargo de del Arquitecto Mario Pani.⁶

Las principales características de esta Ley, son:

Igualmente esta ley en su artículo 4, retoma el multicitado concepto clásico del

Esta ley en su artículo 6 clasifica a los condominios atendiendo a sus características;

I.-SU ESTRUCTURA POR:

a) Vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo, elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Horizontal.- Se constituye en inmuebles donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, compartiendo o no su estructura y medianería, sea titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinada al uso común; y

c) Mixto.- Se forma por condominios verticales y horizontales que pueden estar constituidos en unidades de propiedad exclusiva como son edificios, alas, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o cualquier otra denominación que adopte; al que le serán aplicables las disposiciones en lo que corresponda, vertidas para los condominios que lo integran.

II.-POR SU USO:

⁶ Barragán Villareal Juan Ignacio, 100 años de vivienda en México, Urbis Internacional, S.A. de C.V., México, 1994, Pág. 176.

- a) Habitacional.- Las unidades de propiedad exclusiva que están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de servicios.- Las unidades de propiedad exclusiva que están destinadas al comercio o al
- c) Industrial.- Las unidades de propiedad exclusiva que se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) Mixtos.- Las unidades de propiedad exclusiva que se destinan a dos o más de los usos señalados.

III.-POR SU ADMINISTRACIÓN:

- a) Unidad Condominal.- La que se constituye con un solo condominio; y
- b) Conjunto Condominal.- La agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los que integran el conjunto de referencia.

Se menciona mas adelante en al artículo 15, dentro del titulo segundo, "Del régimen de propiedad en condominio de inmuebles de carácter social", por lo que intrínsecamente, se debe entender que también se clasifican en "Privados y Sociales", por lo que los sociales son conforme al articulo 16, *"el régimen de propiedad en condominio de carácter social es aquél que tiene como finalidad el fomento de la vivienda de interés social y locales anexos."*, los demás serán privados.

Un precepto que resulta muy interesante es el que me permito transcribir textualmente y que reza:

"ARTICULO 20.-Se entiende por condómino a la persona física o moral que ostenta derechos reales, es propietario o fideicomisario de una o más unidades de propiedad exclusiva, este último siempre y cuando sea fideicomisario en primer lugar."

El legislador de esta Entidad Federativa reconoce como condómino, a quién ostente derechos real, por lo que el fiduciario e incluso el fideicomisario en primer lugar, le otorga ese categoría, seguramente, por que, por la cantidad de fideicomisos que se encuentran constituidos y cuyo patrimonio, precisamente es algún inmueble bajo este régimen de propiedad.

Respecto al administrador, me permito transcribir un artículo que me deja ciertas dudas:

"ARTICULO 48.-Para desempeñar el cargo de administrador:

I.-En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas de mantenimiento, administración, de reserva y extraordinarias; y

II.-En el caso de persona física o moral no siendo condómino deberá, acreditar experiencia en administración condominal.

El nombramiento consignará sus facultades y se otorgará ante Notario Público, inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad del Estado."

No me queda claro quien es la persona (física o moral) otorga el poder, es decir, quién es el mandante, considero que no es claro los términos en que se otorga la representación en este caso, ya que como sabemos, únicamente los que tienen capacidad de goce pueden delegar las facultades, y en segundo lugar, en donde se pretende inscribir el poder que se otorgaría, en la sección de propiedad o en la de comercio, en mi consideración, en el caso de que fuera otorgado, no puede ser inscrito.

En la misma tesitura esta el siguiente precepto:

“ARTICULO 51.-Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la Ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la Asamblea General no determine lo contrario.”

En mi consideración el comité de vigilancia nombrado por la asamblea no tiene capacidad jurídica para celebrar un contrato, no hay personalidad jurídica para que el contrato tenga validez.

Y mas adelante sigue la confusión, por que no quedan claras sus facultades, ni a quién representa.

“ARTICULO 53.-Corresponderá al administrador:

...

XIV.-Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por los ordenamientos jurídicos correspondientes;

...

XVII.- Tener facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de los bienes comunes...”

Mas adelante en la ley se plasma con toda claridad, las restricciones que tienen los extranjeros para comprar

“ARTICULO 76.-Únicamente los mexicanos por nacimiento y las sociedades legalmente constituidas podrán adquirir los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley. Los extranjeros los que hubieren obtenido carta de naturalización y las sociedades mexicanas en que figuren extranjeros, deberán sujetarse a lo dispuesto en la fracción II del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley de Inversión Extranjera.

ARTICULO 77.-Los Notarios Públicos y el Registrador Público de la propiedad del Estado, cuando intervengan extranjeros en operaciones de transmisión de propiedades de condominio, observarán lo dispuesto en la Ley de Inversión Extranjera y demás ordenamientos jurídicos aplicables.”

Sin embargo se exceden, ya que no permiten que un extranjero pueda comprar, aún y cuando no se trate de zona prohibida o restringida.

Guanajuato.

El Código Civil de esta Entidad Federativa, le da un tratamiento muy amplio a esta figura, incluso le denomina “Condominio y Conjunto Condominal”, en su artículo 972, retoma el concepto clásico, y más adelante en un precepto legal define el “Conjunto Condominal”, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 972-A. Se denomina conjunto condominal a la agrupación de dos o más condominios, construidos o establecidos en uno o varios inmuebles que formen una unidad, siempre que dichos condominios, conserven para sí áreas de uso exclusivo; y compartan accesos o vialidades y áreas comunes al conjunto, tales como: parques, áreas verdes, servicios y equipamiento y otros similares.”

Se permite constituir el condominio, aún y cuando no este construido siempre y se declara tal circunstancia ante el Notario, de acuerdo al siguiente artículo;

“ARTÍCULO 977.- La escritura constitutiva del régimen de condominio o del conjunto condominal, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad para que produzcan efectos con relación a terceros .En el caso de inmuebles solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia en el Registro Público...”

Con toda claridad se niega el derecho del tanto a los demás condóminos, en caso de venta:

“ARTÍCULO 983.- En caso de que una propiedad exclusiva se ponga en venta, los demás condóminos no disfrutarán del derecho al tanto.”

El periodo de los vicios ocultos es de 5 años:

“ARTÍCULO 984.- Cuando existan vicios ocultos en la propiedad exclusiva, la acción del condómino para hacer valer sus derechos contra el vendedor prescribirá en cinco años contados a partir del momento en que entre en posesión física o jurídica de dicha propiedad.”

Señala las reglas para votar en caso de existir usufructo de alguna unidad privativa, conforme al artículo 1018:

“...Cuando el usufructo de un local pertenezca a una persona distinta del nudo propietario, ambos podrán concurrir a la asamblea, y en los asuntos relacionados exclusivamente con el uso o goce del local deberá votar el usufructuario. En todos los demás casos el voto corresponderá al nudo propietario...”

También existe en esta Entidad una segunda Ley, que se denomina LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS, y que es complementaria lo establecido por el Código Civil, dicha normatividad, se refiere a los requisitos y permisos para constituir un condominio, por lo que únicamente me permito resaltar lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.-Para los efectos de esta ley se entenderá por:

I. Aprobación de Traza: La autorización que se otorga al proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo en condominio;

II. Desarrollador: La persona física o moral propietaria de un inmueble que promueva un trámite de autorización de cualquiera de los fraccionamientos o desarrollos en condominio contemplados en esta Ley;

*III. **Desarrollo en Condominio:** El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a **partir de 24 unidades**, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;”*

Hidalgo.

Como otras Entidades Federativas, la figura del Condominio no es regulada por el Código Civil, hay un artículo en la parte de la copropiedad y que su interpretación nos puede dar la idea que se trata del condominio, dicho ordenamiento reza así;

“Artículo 1023.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán 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 su piso;

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 primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente. “

Tal artículo es el mismo usado en el Código Civil de 1884, es decir, estamos en presencia de un precepto legal que ha sido usado en tres siglos distintos.

Por lo que, ante su débil normatividad, nos tenemos que remitir a una Ley secundaria, para este caso LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO.

Destacan los siguientes preceptos:

“Artículo 11.-La declaración de voluntad a que se refiere el Artículo 6º podrá hacerse asimismo llenando todos los requisitos que establece dicho precepto, por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él, un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales, y se considerará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir, se den en garantía real un préstamo o desde que se venda cualesquiera de las divisiones proyectadas.”

Se permite constituir el Condominio aún y cuando no se haya construido, y también se permite vender las unidades privativas que aún no se construyen.

También en este Estado el porcentaje del voto del condómino esta limitado en caso de tener un acreedor derivado de la adquisición efectuada, tal como lo menciona la fracción III del artículo 35.

III.-No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del Artículo 15º es decir que quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compra-venta con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la obra proporción del porcentaje.

En total son 56 artículos, por lo que resulta una normatividad muy básica.

Jalisco.

Una de las principales diferencias existentes en el Código Civil del Estado de Jalisco, es que considera, al Condominio como una persona jurídica, siendo sujeto de obligaciones y derechos, tal y como se expresa en el texto del siguiente precepto, que al tenor dice:

“CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 161. Son personas jurídicas:

- I. El Gobierno Federal, las partes integrantes de la Federación y los municipios;*
- II. Las corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;*
- III. Los organismos descentralizados;*
- IV. Los partidos políticos reconocidos conforme a la legislación electoral;*
- V. Los sindicatos laborales y patronales;*
- VI. Las sociedades cooperativas y mutualistas;*
- VII. Los ejidos, las comunidades indígenas, las uniones de ejidos y demás entidades reguladas*

por las leyes agrarias;

VIII. Las sociedades civiles o mercantiles;

IX. Las asociaciones civiles;

X. Las fundaciones;

XI. Las asociaciones y órdenes religiosas;

XII. Los condominios;

XIII. Las personas jurídicas extranjeras, con autorización expresa para operar dentro del territorio del Estado; y

XIV. Las demás instituciones u organismos constituidos y reconocidos como personas jurídicas conforme a las leyes.”

Mas adelante esté ordenamiento lo define como;

“Artículo 1001. Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo. Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual. El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal. El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa.”

Los clasifica en:

“Artículo 1002. En atención al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, por una o varias unidades condominales, se clasifican en condominio simple o condominio compuesto. El condominio es simple, cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal. El condominio es compuesto, cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.”

También lo clasifica por:

- su construcción:
en horizontal, vertical y mixto.

- su uso:

Habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas y usos industriales. El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad.

Esta legislación establece límite por superficie y por densidad demográfica:

“Artículo 1005. Todo condominio, simple o compuesto, tendrá una extensión máxima de diez hectáreas o una población que no exceda de dos mil quinientos habitantes. Estos límites de extensión territorial y de población podrán incrementarse hasta en veinte por ciento, cuando por las características del lugar o de las funciones a desarrollar, de conformidad con las normas de urbanización aplicables, se demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión o población”

También se debe de formalizar ante Notario y se establece la obligación de estipular las facultades los órganos de administración:

Artículo 1006. Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:

...

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:

- a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes;*
- b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno;*

En cuanto a la administración, se establece en la fracción V del artículo 1012, que el administrador del condominio tiene entre otras facultades;

“V. Llevar los libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que deberán tener

una actualización no mayor de quince días hábiles;

VI. Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

- a) El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;*
- b) El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del consejo de administración;*
- c) El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y*
- d) Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo. Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de correspondiente a la ubicación del condominio. Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas. Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio.*

VII. Entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, un estado de cuentas que señale:

- a) Un informe analítico de los gastos del trimestre;
- b) Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;
- c) Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;
- d) Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y
- e) Los saldos en efectivo que existan;”

Ninguna otra entidad hasta este momento del estudio, no regula tan ampliamente en forma cuantitativamente y cualitativamente los libros para la administración

Establece la necesidad de protocolizar las actas ante Notario, pero también puede ser autorizada por el Secretario del ayuntamiento,

“Artículo 1013. El acta que se levante con motivo de la designación del administrador y en su caso el otorgamiento de la fianza que se constituya para el desempeño de su cargo, serán protocolizadas y se tomará nota de ellas en la inscripción que al efecto se lleve en el Registro Público de la Propiedad, relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio. Cuando la designación sea hecha por el ayuntamiento, bastará para su inscripción una copia certificada que expida el secretario del mismo, para proceder en los términos antes señalados.

Se establece el consejo de administración y las facultades:

“Artículo 1014. El consejo de administración se integrará con el número de miembros que se señalen en el reglamento.”

“Artículo 1016. El cargo de consejero es indelegable y honorario; sin embargo la asamblea general de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna remuneración a sus integrantes, o a parte de ellos.

Artículo 1017. El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;

...

VIII. Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

IX. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

- a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

- c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;
- d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;
- e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y
- f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

Artículo 1018. El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio y contener cuando menos:

I. El instrumento en el donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

II. Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

III. Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; y

IV. Se transcribirá en lo conducente el acta levantada.

De la escritura que contenga la protocolización, se tomará nota en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la Propiedad. El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.”

Para operación traslativa de dominio se exige a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio.

Estado de México.

Respecto a esta Entidad Federativa, se abarca de manera especial, en el capítulo sexto, por ser materia de este estudio.

Michoacán de Ocampo.

En el ordenamiento civil de esta Entidad Federativa, no encontramos propiamente la regulación del condominio, solamente en la parte de la copropiedad en Artículo 868, se establece la versión vetusta usada desde 1870, por lo que propiamente nos remiten a una ley secundaria de nombre LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, y que posteriormente a su lectura, me permito destacar los siguientes puntos:

Se le reconoce y da importancia en su aspecto solicita, incluso exenta del pago del impuesto sobre traslado de dominio, como se puede ver en los dos siguientes artículos:

“Artículo 11. Se declara de interés público:

I. La construcción de mercados, así como la realización de obras destinadas a servicios semejantes, que se construyan o funcionen bajo el régimen de propiedad en condominio y sujetos a las modalidades que se establezcan en la presente Ley y de manera especial en el capítulo VI de la misma;

II. La constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas donde a juicio de las autoridades competentes, proceda a la regeneración urbana. A quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, pisos, casas o locales que actualmente existan en dichos predios, se les dará el derecho de preferencia para que se conviertan en condóminos.

Cuando los propietarios de los predios a que se refiere el presente artículo construyan condominios, estarán exentos de los derechos de construcción o cooperación que

establezcan las leyes correspondientes. Las autoridades correspondientes podrán adoptar además las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de los condominios a que se refiere este artículo.

Artículo 12. Los adquirentes de los condominios a que se refiere el artículo anterior, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslación de dominio y el Ejecutivo Estatal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.”

Morelos.

Un capítulo integrado por cuarto artículo componen el ordenamiento legal, establecido en código civil de esta Entidad Federativa, el primero de ellos al tenor siguiente:

“CAPITULO VIII

DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTICULO 1106.- NOCIÓN DE CONDOMINIO. Para todos los efectos de la ley se denomina condominio al régimen jurídico en que coexisten:

I.- Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble; y

II.- Un derecho proporcional 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 singular y exclusiva.”

Y el último artículo de esa capítulo nos remite a la Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, destacando los siguientes preceptos:

El Artículo 6 establece las modalidades, mismas que son consideradas en la mayor parte de los ordenamientos legales, pero en este, se adiciona una más;

“ARTICULO 6.- Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades:

I.- CONDOMINIO VERTICAL:...

II.- CONDOMINIO HORIZONTAL:...

III.- CONDOMINIO DE TERRENOS: En la que un terreno, previas las autorizaciones legales, se divide en unidades con-dominiales consistentes en lotes de propiedad exclusiva; en los que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio, con elementos de propiedad común que necesariamente serán no solo las áreas de terreno para comunicación interna y con la vía pública, sino otros elementos e instalaciones de uso general de los que se mencionan en la fracción III del artículo 15, que sean suficientes para sustentar el régimen de condominio; y

IV.- CONDOMINIO MIXTO:...”

Define los destinos de usos, adicionando los de condominios de **ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas**, al tenor siguiente:

*“ARTICULO 8.- Las unidades con-dominiales podrán tener los destinos que establezca en cada caso la autorización respectiva y que podrán ser: habitación, comercio, industria, **ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas**, agropecuarias y, en general, el desarrollo lícito de la actividad humana.”*

Para el caso de la Constitución de este régimen se establece la excepción de que sea ante notario público atendiendo al siguiente artículo:

“ARTICULO 10.- En los casos en que la declaración unilateral de voluntad para constituir el régimen de condominio sea expresada por las dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta Federal, Estatal o Municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de Titulación de la Tierra, podrá hacerse constar en escrito privado que reúna las características a que se refiere el artículo 1805 del Código Civil, excepto el otorgamiento de fianza mismo que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 11.- La escritura o en su caso el documento privado de constitución del régimen de condominio de inmuebles que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.”

Se establece que la administración estará a cargo de un administrador mismo que contara con las facultades siguientes:

“ARTICULO 28.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial necesitaran acuerdo favorable de los condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 51% del valor total de inmueble, salvo los casos en que esta Ley, el Reglamento de Condominio o la escritura constitutiva exijan una representación mayor.”

Este tipo de mandato, queda muy endeble ya que no se cumplen con las formalidades para que se otorgue el mandato, ya que los mandatos de carácter general deben de constar por escrito, tal y como lo establece el Código Civil de esa misma entidad que al tenor expresa:

*“ARTICULO 2004.- CASOS EN LOS QUE EL MANDATO DEBE CONSTAR POR ESCRITO. El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los Jueces o las autoridades administrativas correspondientes:
I.- Cuando sea general;...”*

Se limita la participación de algunos condóminos, cuando su unidad privativa, tenga reserva de dominio o tenga hipoteca por la adquisición de la misma.

*“ARTICULO 30.- Las asambleas, tanto las generales como las de grupo, se sujetarán a las siguientes prevenciones:
I.- Se celebrarán cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento de Condominio;
II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al indiviso que corresponda a su unidad con-dominial, expresado en la escritura constitutiva;
III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción de la parte que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje”*

Nayarit.

El Código Civil correspondiente regula el condominio en la parte conducente de la copropiedad, en su artículo 935, que no es otra cosa que la definición clásica del condominio y en su parte final nos remite al la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nayarit.

En esta ley, se concede el derecho del tanto en primer lugar a los copropietarios y en segundo lugar al inquilino, de acuerdo al siguiente precepto legal:

“Artículo 20.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del ocupante a título oneroso. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente: Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad. En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad, tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho. En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de quince días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Nayarit y demás disposiciones relacionadas.

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

a) En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

b) El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta ley;

c) Cuando el condómino cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Sí el cambio se refiere al precio, el condómino sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento; d) La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá treinta días naturales después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo.”

En el cuerpo de esta legislación se permite la intervención para ciertos actos de fedatario público, es decir es más amplia la gama y no limita la intervención a un Notario Público.

Nuevo León.

En esta entidad federativa el Código Civil suprimió todo precepto legal relacionado con el Condominio, salvo lo establecido en dos artículos:

“ARTICULO 2214.- Si el valor del inmueble excede de la suma a que hace referencia el artículo 2211, la forma del contrato de compraventa se hará en Escritura Pública. No quedan comprendidos en lo anterior, los contratos traslativos de dominio, los de garantía y los de constitución de régimen de propiedad en condominio que se celebren con el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o por sus derechohabientes;...”

*“ARTICULO 2894.- Se inscribirán en el Registro:
XV.-Las escrituras que contengan la constitución del régimen de condominio y sus modificaciones;...”*

Por lo demás, nos remite a la ley que se denomina: LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Del estudio de esta ley, puedo determinar que no tiene aportaciones interesantes, lo único que puedo resaltar, es que en mi consideración se presentan nuevamente el error de que se le otorga un poder general al administrador, sin cumplir con los requisitos de validez.

“Artículo 26o.- En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad para articular y absolver posiciones. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos.”

Oaxaca.

Esta entidad federativa copia tal cual el concepto clásico de la definición del condominio en su Artículo 953 del Código Civil, por lo que la regulación es ínfima, y hay que remitirse a la LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA.

Un concepto interesante que establece este ordenamiento, es “Espacio Arquitectónico”, que sustituye, a lo términos viviendas, unidades privativas, locales, etc.”, tal y como se aprecia en el primer artículo;

“ARTICULO 1o.- Para los efectos legales, se entiende por condominio el Régimen Jurídico conforme al cual una persona llamada condómino, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un espacio arquitectónico, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble que forma parte.”

Para los efectos de esta Ley, se entiende por espacio arquitectónico, la vivienda, departamento, casa, nivel o local.

En esta ley se limita el número de “espacios arquitectónicos” por condominio, que no deberá de ser mayor de 120, tal y como quedas señalado en el artículo siguiente:

“ARTICULO 3o.- Para poder llevar a cabo la construcción de espacios arquitectónicos o división de un inmueble que vaya a destinarse al Régimen de Condominio, se deberá contar previamente con las licencias y autorizaciones de las dependencias competentes, así mismo, se requerirá la autorización de dichas dependencias para el caso de que una construcción ya existente, pase al Régimen de Condominio. Las anteriores licencias y autorizaciones sólo podrán otorgarse hasta por un máximo de 120 espacios arquitectónicos. ”

Se establece la misma situación con respecto a la representación legal, ya que esta se otorga al presidente del consejo directivo y se le otorgan facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración situación que considero incorrecta.

“ARTICULO 12.- El Consejo Directivo estará integrado por un Presidente y un secretario que serán designados por la Asamblea en sesión ordinaria,...”

“ARTICULO 14.- El Presidente del Consejo Directivo, tendrá la representación legal de los Condóminos ante las autoridades administrativas, judiciales, laborales, árbitros y arbitradores, así como ante particulares, con el poder más amplio para pleitos y cobranzas y actos de administración, generales y aún los que requieran cláusula especial.”

Casi de inmediato hay otro artículo que llama la atención, mismo que dice así:

“ARTICULO 16.- Las atribuciones y deberes del Consejo Directivo son:

I...

VIII.- Nombrar y remover con causa justificada a los empleados del condominio, aceptar la renuncia que presenten, conceder o negar las licencias que soliciten, fijar sus facultades, obligaciones y remuneraciones;

Habla de “Empleados del condominio”, el condominio no es una persona, por lo que no podría tener empleados, en mi consideración es incorrecto, conforme al poder otorgado, el patrón, tiene que ser, todos y cada uno de los condóminos, por que ellos si tiene capacidad para contratar, por si o por un representante.

También se establece la obligación de llevar el libro de actas, sin embargo para su validez, este debe de ser autorizado por un Juez, tal como queda establecido en el siguiente artículo:

“ARTICULO 21.- El Secretario del Consejo Directivo llevará libro de Actas, mismo que deberá ser autorizado por el Juez de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble en condominio, debiendo hacer constar la cantidad de fojas que contenga. El Juez deberá certificar las copias de las actas deducidas del libro que presenten y que le soliciten los Condóminos;...”

“ARTICULO 24.- Cuando algún organismo o dependencia oficial financie o construya condominios de interés social, observarán las siguientes reglas:

I.-Mientras subsista el crédito otorgado a un adquirente, este no podrá por ningún título transmitir la propiedad y posesión o algún otro derecho adquirido del condominio, objeto del crédito, salvo que medie el consentimiento expreso del organismo o dependencia, mismo que podrán adquirirlos para sí;...”

Esta primer fracción, en mi consideración es muy reiterativa, en virtud, de que es evidente, de que, si el crédito mediante el cual fue adquirida la propiedad, no ah sido liquidado, no pude ser enajenada la propiedad, incluso pro que debe de existir hipoteca reserva de dominio.

“...II.-Que el adquirente sólo podrá vender su espacio arquitectónico después de cinco años contados a partir de la fecha de liquidación total del mismo, salvo autorización judicial;...”

Respecto a esta segunda fracción, la considero totalmente injusto, por que no se puede limitar el derecho a vender, durante tanto tiempo, cuando el crédito fue

totalmente pagado, no encuentro explicación o el espíritu de este precepto, por lo que esta fracción debería de ser derogada.

Puebla.

Los legisladores de esta entidad federativa, si regulan la figura jurídica dentro del código civil, en los artículos 1084 y 1085, transcriben el concepto clásico del condominio, y posteriormente abundan el tema en capítulo décimo que se denomina "Régimen de propiedad y condominio"

El voto de los condóminos esta determinado por el número de metros cuadrados que tenga su local;

"Artículo 1153.- Son aplicables a las asambleas de condóminos, las siguientes disposiciones:

...

II.- Se sumará el número de metros cuadrados que tengan los locales, con exclusión de las áreas comunes, y el resultado será el número total de votos y cada condómino tendrá tantos votos como número de metros cuadrados tenga su local;"

En total, la normatividad de esta figura van del artículo 1116 al 1118, que en mi consideración es la legislación normal y muy similar a la del Distrito Federal, adicionalmente en Puebla se nos remite a la Ley de Fraccionamiento y acciones Urbanísticas, en donde encontraremos que se considera importante regular, organizar y reglamentar la autorización del Condominio y se le equipara para tales fines, con lotificaciones, fraccionamientos y relotificaciones.

Querétaro.

El Código Civil de esta Entidad Federativa no regula ni reconoce la figura del Condominio, la referencia inmediata es la Copropiedad, regulada en el Capítulo IV "De la Copropiedad" del Artículo 912 al 954, por lo que no hay aportación, salvo el mencionar que aún continua vigente la antiquísima disposición, que como lo había comentado anteriormente, ha estado vigente en tres siglos, y que es usada desde el año de 1870:

"ARTÍCULO 926.-Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios a los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias se observarán 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 su piso;

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 y

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

Quintana Roo.

Esta entidad Federativa, si regula dentro de su Código Civil, la figura del Condominio, dentro de su TÍTULO SEXTO, que se denomina “Del régimen de propiedad inmueble en condominio”, a partir del artículo 2004 al 2065, es 61 preceptos legales, siendo su estructura muy parecida a otros ordenamientos y puedo rescatar los siguiente:

- Lo denomina como: Régimen jurídico conforme
- Se prevé un máximo para constituir un máximo de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por edificio en condominio.
- No hay derecho del tanto a favor de los demás condóminos, Tal derecho se establece exclusivamente en primer lugar, a favor del inquilino y, en segundo lugar y en su caso, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.
- Para la participación en las asambleas cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, piso, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio, salvo, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado, correspondiendo al acreedor la otra proporción del porcentaje.
- El administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de articular y absolver posiciones;

Quintana Roo.

Esta entidad Federativa, si regula dentro de su Código Civil, la figura del Condominio, dentro de su TÍTULO SEXTO, que se denomina “Del régimen de propiedad inmueble en condominio”, a partir del artículo 2004 al 2065, es 61 preceptos legales, siendo su estructura muy parecida a otros.

San Luis Potosí.

Su legislación civil, no contempla el condominio, únicamente hace una pequeña referencia en la parte de la copropiedad, pro lo que par esta entidad federativa, nos tenemos que remitir a la norma secundaria denominada LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE SAN LUÍS POTOSÍ, al respecto me permito mencionar las siguientes disposiciones:

“ARTICULO 2º. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. CONDOMINIO: inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas...”

- Se establece que el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.
- Se establece conforme al artículo 38, que “Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general” y conforme al artículo 39 que en el nombramiento deberá ser presentado para su registro en el ayuntamiento que corresponda, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. El ayuntamiento emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades.

Algo inusual, que no se había presentado en las anteriores legislaciones que fueron estudiadas.

- Y también se le confieren en relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley.

- Se destaca que conforme al artículo 53, Cada condominio deberá contar con un reglamento, que elaborará con base en los formatos diseñados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, mismo que será ratificado por la asamblea y deberá ser registrado ante el área competente del municipio correspondiente.

- Conforme al artículo 66, se establece que los municipios tendrán competencia para resolver las controversias que se susciten entre los condóminos, o entre éstos y su administrador, a través de la dirección o área correspondiente:

I. Por la vía de la conciliación, ante la presentación de la reclamación de la parte afectada, y

II. Por la vía del arbitraje, cuando exista la designación por las partes.

Sinaloa.

El Código Civil para esta entidad federativa, retoma el concepto clásico del condominio y lo reproduce tal cual, en el artículo 949, y al final de este, nos remite a su Ley Reglamentaria.

En esta ley reglamentaria sobre sale un apartado, en el que se establece un CAPITULO I BIS, del artículo 6 bis A al 6 Bis G, dedicados para regular e incentivar los condominios turísticos, y que denominan “Desarrollos urbanos integrales o turísticos en condominio” que es la división en lotes, vías de acceso y áreas recreativas de uso común, que realicen los propietarios pro-indiviso de un lote de terreno.

- Prohíbe vender o dar en arrendamiento partes de los mismos, tales como piezas o recámaras y cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino.

- Se establece para el caso de las viviendas en condominio de interés social y cuando sean adquiridas estarán exentos del pago del impuesto sobre traslado de dominio, siempre que el valor nominal a que refiere el artículo 3o., fracción V de esta Ley, no exceda de \$55,000.00.

- Se establece el derechos del tanto exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que con tal carácter haya venido ocupando el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de los organismos públicos que hayan financiado o construido el condominio;

- Se establece, lo que me permito concluir como Condóminos de primera y de segunda, ya sus voto esta determinado, pro si compro a crédito a compro de contado, y para total entendimiento me permito transcribir el artículo con las fracciones integrales del caso.

“ARTÍCULO 25. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Las Asambleas podrán ser de grupo de condóminos o generales. Serán de grupo de

condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 33, las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I. Las generales deberán celebrarse cuando menos una vez por año y las de grupo cuantas veces sea necesario, de acuerdo con esta Ley y el Reglamento del Condominio;

II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;

III. En el caso de condóminos que hayan celebrado contrato con garantía hipotecaria o compra-venta con reserva de dominio en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, gozarán de un número de votos proporcional al precio que hubieren pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea;...”

Sonora.

El Código Civil para esta entidad federativa, en el artículo 1121, reconoce y regula el condominio, sin embargo lo remite a su Ley Reglamentaria, integrado por 44 artículos y no hay aportaciones significativas;

- Derecho del tanto; El derecho del tanto se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate. En el caso a que se refiere el artículo anterior, el derecho del tanto corresponde, en segundo lugar, a los organismos oficiales que hayan financiado o construido el condominio.

Tabasco.

El Código Civil de esta entidad regula al condominio en el Artículo 1072, y por el Capítulo VIII, del Título Quinto, donde regula “De la propiedad Horizontal”

Todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes. En caso contrario, debe prestar su consentimiento expreso la persona a cuyo favor apareciere inscrito tal gravamen, y deben de cumplirse con los reglamentos administrativos respectivos.

La normatividad es muy similar en todos los aspectos, salvo que denomina propiedad horizontal.

Para la constitución se establece que todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes. En caso contrario, debe prestar su consentimiento expreso la persona a cuyo favor apareciere inscrito tal gravamen.

Se establece que el representante legal de los propietarios es el administrador en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el inmueble, sea que se promuevan a nombre de todos o en contra de alguno de ellos, en mi consideración falta darle formalidad requerida.

Existe también esta entidad federativa la LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE TABASCO, del año 2006, en la que de forma mas actualizada norma esta figura jurídica.

Tamaulipas.

Esta entidad federativa, no regula en el Código Civil, la figura del Condominio, solamente en el artículo 859, dedicado a la copropiedad hace la referencia;

“ARTICULO 859.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.”

Y posteriormente en otro precepto legal, que expresa:

“ARTICULO 1760.- El arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del bien arrendado, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles o necesarias.

IV.-Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia;”

Nos remite a la ley de la materia, misma que se denomina “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Tamaulipas” y que consta de 77 artículos, conforme a su última reforma del 8 de agosto de 2006, destacando los siguientes preceptos:

El artículo 3, que define ampliamente al Condominio:

“ARTÍCULO 3º.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos lotificados de cualquier manera, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o cualquier otro que no esté prohibido por la ley, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.”

El artículo 32, que también señala condóminos de primera y de segunda, en consideración al título de propiedad.

“ARTÍCULO 32.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Las Asambleas Generales se celebrarán preferentemente en el propio condominio o en algún otro lugar del municipio donde se encuentre ubicado el condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos equivalente al porcentaje de indiviso que su departamento, vivienda, casa, local o área, represente en el total del condominio, de acuerdo a la escritura constitutiva correspondiente del mismo;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción de la parte que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje;”

Se otorga poder, a favor del administrador:

“ARTÍCULO 39.- En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para pleitos y cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquéllas que requieran cláusula especial conforme a la ley, con facultades para articular y absolver posiciones; y limitado en el sentido que no podrá hacer cesión de bienes ni otorgar poder o sustituir sus facultades en terceras personas. Cuando sea necesario otorgar poderes a favor de terceras personas, la Asamblea General determinará los términos para su otorgamiento y ejercicio. El acta de la asamblea deberá ser protocolizada ante notario público. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las modifique o el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe ...”

Tlaxcala.

Es una de las Entidades Federativas, más pequeñas, sin embargo la Legislación Civil, en la Sección Cuarta, que se denomina “De los Grupos de Personas Físicas, Unidas por intereses comunes”, y que textualmente me permito transcribir:

“ARTICULO 720.- Cuando dos o más seres humanos tienen interés en un mismo fin, y éste es lícito y susceptible de realizarse con la participación de ellos, forman un grupo con capacidad jurídica, si la ley en atención a la realización de ese fin, concede derechos e impone deberes jurídicos tanto al grupo, como a sus componentes.

ARTÍCULO 721.- Limitativamente este Código reconoce capacidad jurídica a los siguientes grupos: familia, sociedad conyugal, concubinato, copropietarios sujetos al régimen de propiedad en condominio y acreedores sujetos al concurso de su deudor.

ARTÍCULO 722.- La representación de estos grupos estará a cargo de quien designe la Ley. Si la Ley no hace esta designación, la representación estará a cargo de quien designen los componentes del grupo por mayoría.

El concubinato será representado conjuntamente por el concubinario y la concubina.

ARTICULO 723.- Cesa la capacidad jurídica de estos grupos en los casos señalados por la ley y cuando se haya realizado o extinguido el fin con motivo del cual surgieron.

ARTICULO 724.- Además de lo dispuesto por la ley, los grupos de personas físicas unidas por un interés común se rigen por las reglas establecidas en la sección segunda y tercera de este Título XV del presente Código, las cuales se aplicarán por analogía en cuanto no se opongan a la naturaleza de tales grupos.”

En base a estos preceptos legales, se reconoce capacidad jurídica a los copropietarios sujetos al régimen de propiedad en condominio, por lo que son susceptibles de tener derechos y obligaciones.

La figura del Condominio se regula de los artículos 923 al 978, y me permito mencionar que se otorga el derecho del tanto a favor de los otros propietarios:

“ARTICULO 933.- En el Reglamento de Condominio y Administración podrá establecerse que en caso de enajenación, los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales gozarán del derecho del tanto y del derecho de designar un comprador. El Reglamento determinará el procedimiento, términos y condiciones de ejercer el derecho de designar comprador.”

Las controversias de orden condominal, se dieran de ventilar ante el Juez de Primera Instancia, y conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles.

“ARTICULO 959.- Con la excepción consignada en el párrafo segundo del artículo 951, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo del régimen de condominio se tramitarán y decidirán según el procedimiento fijado para los incidentes por el Código de Procedimientos Civiles. Contra las resoluciones que se dicten procederá la apelación en efecto devolutivo.

ARTICULO 960.- De las controversias a que se refiere el artículo anterior conocerán los Jueces de Primera Instancia de lo Civil.”

Veracruz

El Código Civil del Estado de Veracruz Llave, en el año de 1989, derogo el artículo 991, donde se regulaba el condominio y al mismo tiempo se abrogó la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, expedida bajo el rubro de Ley número 50, del día 8 de noviembre de 1956. y en su lugar se creo la LEY SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ LLAVE, misma que se encuentra vigente que comprende 61 artículos y que no hay situación que sobresalga.

Yucatán

El Código Civil de esta entidad regula al Condominio en su artículo 699, retoma sin duda el concepto que denominado “clásico” y al final de dicho precepto nos remite a la ley secundaria denominada “ley sobre el régimen de propiedad y condominio inmobiliario del Estado de Yucatán”

“Artículo 699.-Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótano, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes de edificios no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad y por la ley sobre el régimen de propiedad y condominio inmobiliario del Estado de Yucatán”.

48 artículos integran la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATÁN.

Se permite constituir el régimen, en edificios proyectados, sin construir, de acuerdo al siguiente artículo.

“ARTICULO 6o.- La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. podrá hacerse asimismo, llenando todos los requisitos que establece dicho precepto por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales, y se considerará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir se den en garantía real de un préstamo, o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas. ”

Zacatecas.

En esta última entidad la legislación Civil local lo define de la siguiente manera:

“ARTICULO 253.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos condueños, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc. Cada condueño podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se tendrán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. En los casos de enajenación de un piso, departamento, vivienda o local de un inmueble en condominio los condominios no gozarán del derecho del tanto. Los inquilinos y las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el Gobierno del Estado de Zacatecas”

Y también nos remite a una ley secundaria.

Como podemos ver, cada Entidad Federativa, de acuerdo a su soberanía interior ha regulado la institución del Condominio, conforme a sus criterios, en algunos casos en mi consideración, las legislaciones son muy vetustos, ya que prácticamente retoman las legislaciones de los años 1870, 1884 y el Código Civil de 1828.

5.2. Derecho del tanto y derecho de preferencia.

En este punto, considero necesario establecer a grandes rasgos, que pasa con el derecho del tanto y el derecho de preferencia, respecto a los bienes que se encuentran sujetos a régimen de propiedad en condominio.

Como pude describir, la copropiedad, es un derecho de propiedad que se encuentra sin división y pertenece a varias personas, y como ha quedado claro, sólo puede darse en bienes inmuebles. Este derecho de varias personas, crea por si solo muchos problemas y dificultades, ya que, por lo mismo existe pluralidad de ideas, respecto a la forma de usar y administrar el bien sujeto a esta comunidad. Del mismo modo en el condominio surge esta problemática, ya que los bienes de uso común se encuentran afectos a copropiedad.

Las principales definiciones de estos conceptos son las siguientes:

“Derecho de preferencia. Derecho por el cual se pacta por las partes o la ley se lo concede, un beneficio par alguno de los contratantes, para ser preferido, en caso de venta del bien o en caso de que quiera seguir disfrutándolo en términos de un contrato que ha fenecido, Si ha cumplido con sus obligaciones.”⁷

“Derecho del tanto. Derecho de preferencia que tienen determinadas personas en la ley o en un contrato para ser consideradas en primer lugar en el momento de celebrar un acto jurídico respecto de un bien determinado, si cumple con determinadas características.”⁸

“Preferencia: El derecho de preferencia es la primacía que se otorga a una persona por disposición de la ley, por declaración unilateral de voluntad o por acuerdo de voluntades, para hacer efectivos, ciertos derechos o con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho.”⁹

“El derecho del tanto, es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero la parte de comunidad que un comunero desee enajenar.”¹⁰

“El Derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto, es la facultad pactada entre el comprador y vendedor para que éste adquiera la misma cosa vendida con preferencia a un tercero, si el comprador desea volver a enajenarla, o bien, es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, para que adquiera si lo desea, una cosa con preferencia a cualquier otro sujeto”¹¹

De las anteriores definiciones, podemos comprender con mayor facilidad las diferencias existentes entre estas dos figuras:

⁷ Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Contratos Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 80.

⁸ Torres Estrada Alejandro, Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Contratos Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 81.

⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII P-Reo, U.N.A.M., México, 1984, pág. 166.

¹⁰ Gutiérrez y González Ernesto, El Patrimonio, Editorial Porrúa, México, 2004, México, pag. 414

¹¹ Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 1990, México, pag. 389

1.- Por su Naturaleza

a) Derecho del tanto: Se establece por mandato de ley como en los siguientes casos:

A los propietarios de predios colindantes de una vía pública, en el caso de enajenación de la misma. (art. 771)

A los copropietarios (arts. 973, 974, 2279)

Al usufructuario (Art. 1005)

A los coherederos (Arts. 1292, 1293 y 1294)

A los miembros de una sociedad civil en relación con sus derechos sociales (Art. 2706)

Al aparcerero (Art. 2750 – 2763)

b) Derecho de preferencia: Se establece de forma convencional y también por mandato de ley.

Se puede pactar en el contrato: Que al vendedor, para el caso de que el comprador quiera vender la cosa que fue objeto de la compraventa (Arts. 2303, 2304, 2308)

Al arrendatario de casa habitación (Art. 2448 J)

2.- Por las consecuencias de su incumplimiento:

a) Derecho del tanto: Produce nulidad absoluta del acto.

b) Derecho de preferencia: No nulifica el acto, pero da derecho a una posible indemnización por daños y perjuicios.

3.- Por la forma de transmisión:

a) Derecho del tanto: Se transmite a los herederos.

b) Derecho de preferencia: No es transmisible por herencia.

Se puede concluir entonces que:

El derecho del tanto es una situación de beneficio que se constituye por mandato de ley, a favor de determinada persona, que satisfaga ciertas condiciones.

El derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto, es un acuerdo de voluntades, o un mandato de ley, para que una de las partes goce de privilegios, cuando se pretenda realizar una nueva enajenación del bien de que se trate, para que adquiera, si es de su interés, el bien con preferencia a cualquier otro sujeto.

Como breves antecedentes me permito citar los más importantes:

Conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales, publicada en el Diario Oficial el día 15 de diciembre de 1954, se expresa:

“Artículo 22.- En caso de que un propietario desee vender su piso departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de

operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes manifieste se hace uso del derecho del tanto.

Artículo 23, Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenará con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior. El inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza se antes no cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto”

Posteriormente para la ley que fue publicada en el Diario oficial el día 28 de diciembre de 1972, denominada Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, se concede el derecho del tanto para:

- a) En primer lugar a los inquilinos siempre y cuando estén al corriente en sus obligaciones y que tenga mas de un año ocupando el bien.
- b) En segundo lugar, a las instituciones que hayan financiado o construido el condominio.

El Código Civil para el Distrito Federal , en su ARTÍCULO 2448-J. – establece

“En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos: ...

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y..”

Por lo tanto, para el caso de Condominios, nos remitimos a su ley especial.

En el Distrito Federal, en su “Ley de propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, se establece el derecho del tanto, a favor de los copropietarios sobre el derecho de preferencia de los Arrendatarios, y establece los lineamientos a seguir para este derecho, destacando lo siguiente.

*Los copropietarios tienen prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario.

*Tiene preferencia el copropietario de mayor antigüedad, en caso de empate, el derecho lo tendrá el primero que notifique su voluntad de hacer uso.

*En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

*En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido en término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

Esta notificación deberá ser por escrito, y deberá de precisar:

Precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

En caso de cambios en la oferta inicial, se tendrá que dar nuevo aviso generándose un nuevo plazo de quince días naturales.

Esta premisa de que el derecho del tanto del copropietario, esta por encima, del derecho de preferencia del Arrendatario, tiende a buscar dos cosas:

Privilegiar la unidad o la intimidad de los copropietarios, es decir, que cada vez sean menos las personas ligadas al condominio, y en su caso buscar la extinción de la copropiedad.

Sin embargo en el Estado de México, la situación de privilegio es al contrario: El Código Civil en su Artículo 5.168 establece:

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

Por lo tanto, hay que recurrir a esta Ley, y de acuerdo a lo preceptuado, en el segundo párrafo del artículo 15 de la mencionada ley, se expresa:

“Artículo 15.- ...

En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.”

En mi consideración esta ley, privilegia por supuesto el interés social, ya que le da el beneficio a quién carece de propiedad, otorgándole esa situación de beneficio de adquirir el bien inmueble del que ya cuenta con la posesión física.

Incluso prohíbe que una persona compre dos o mas viviendas, cuando estas fueron construidas o financiadas con recursos públicos, tal como se expresa en su artículo 27 de la misma ley condominal:

“Artículo 27.- Queda prohibido que una misma persona por sí o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, local o unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos, so pena de rescindírsele el contrato respectivo. Iguales sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.”

Como se puede ver, en el Estado de México y el Distrito Federal, que comparten vías de comunicación, población flotante, límites territoriales, transporte y demás infraestructura, la legislación que prevé el derecho del tanto cuándo se trata de bienes sujetos a régimen de condominio, la concede pero de distinta forma.

5.3. Resolución de conflictos condominales.

Del mismo modo, es importante dar un pequeño esquema de cómo se ha pretendido regular los conflictos derivados de la convivencia bajo el régimen de propiedad en condominio. En un afán de buscar desahogar a los Tribunales de Justicia, y buscar mecanismos amigables de resolución, que resulten baratos y más expeditos.

5.3.1 Procuraduría Social del Distrito Federal.

La Procuraduría Social es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Las principales funciones de la Procuraduría Social esencialmente son:

- a) Ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la administración pública del Distrito Federal.
- b) Procurar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta ley establece, y realizar la función de amigable composición en materia de arrendamiento habitacional.

En este rubro sus principales funciones son:

1.- Procurar y coadyuvar con el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta ley establece.

2.- Realizar la función de amigable composición en materia de arrendamiento habitacional.

3.- Se encarga de operar el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), que pertenece al Programa Integrado Territorial de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal.

4.- Además de estas funciones, la Procuraduría Social es la encargada de operar el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), que pertenece al Programa Integrado Territorial de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal.

El desempeño de este órgano social esta regido por los principios de:

- Imparcialidad.
- Economía procesal.
- Celeridad.
- Sencillez.
- Eficacia.
- Legalidad
- Publicidad.
- Buena fe.
- Accesibilidad.
- Información.
- Certidumbre jurídica y
- Gratuidad

En lo que respecta a los asuntos condominales la procuraduría atiende:

I. Orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirientes de vivienda en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles si se trata de régimen en condominio;

II. Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condómino 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 condóminos del Distrito Federal y llevar su registro;

V. Orientar y capacitar a los condóminos, en la organización de asambleas generales o de grupo, que se celebren de conformidad a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a petición de éstos, del administrador o del comité de vigilancia y asistir a las mismas en calidad de asesores;

VI. Substanciar 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 le otorguen la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal y otros ordenamientos jurídicos;

VIII. Aplicar los medios de apremio previstos en esta ley y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del procedimiento administrativo, previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

5.3.2. Centros de Mediación y Conciliación y Conciliación en el Estado de México.

En el Estado de México, recientemente se creó, lo que hoy se conoce como “Centros de Mediación y Conciliación” que son los primeros de su tipo en la República Mexicana, y que tienen por objeto llevar a cabo la conciliación a efecto de evitar la presentación de la demanda correspondiente

La principal herramienta, es la mediación, como medio de justicia alternativa, toda vez que evita el desgaste económico y moral que representa el verse inmerso en una controversia judicial, en las diversas materias.

El Centro de Mediación y Conciliación es un órgano del Poder Judicial del Estado de México y tendrá a su cargo los servicios de mediación y conciliación extrajudicial y depende del Consejo de la Judicatura.

Estos centros buscan promover y difundir los medios alternativos de solución de controversias con objeto de fomentar una cultura de la paz.

Actualmente se cuenta con ocho Centros de Mediación y Conciliación, ubicados en los siguientes Distritos Judiciales: Toluca, Tlalnepantla, Chalco, Ecatepec, Naucalpan, Cuautitlán, Texcoco y Nezahualcóyotl.

Este organismo tiene los siguientes principios:

Principio de voluntariedad. Este se desprende del Artículo 1.10. La mediación y la conciliación son voluntarias por lo que no podrán ser impuestas a persona alguna.

Es claro que esta institución carece de dientes para constreñir a las partes a someterse a su competencia, por lo que, por ese simple hecho en mi opinión resulta infructuosa su existencia.

Principio de gratuidad. Artículo 1.11. La mediación y la conciliación es un servicio totalmente gratuito por lo que el Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial no cobrará retribución alguna por la prestación de sus servicios. Queda prohibida toda clase de dádiva o gratificación a los empleados del Centro.

Principio básico, que debe de tener cualquier órgano, o institución que pretenda resolver conflictos, es esencial que no exista parcialidad a favor de la parte que mas pague.

Los otros tres principios básicos son; principio de neutralidad, principio de confidencialidad y principio de imparcialidad.

Por lo tanto, los centros de mediación, si pueden intervenir en asuntos condominales, su fundamento de actuación en asuntos condominales, lo puedo encontrar en el artículo 1.6 del Reglamento del Centro de Mediación, que señala:

“Artículo 1.6. Pueden ser materia de mediación o conciliación, todas o algunas de las diferencias que se susciten en relación con un determinado hecho, derecho, contrato, obligación, acción o pretensión. Si éstas no se especificaren, se presumirá que el acuerdo se extiende a todas las diferencias que hayan surgido o puedan surgir.”

Por lo tanto un conflicto de orden condominal, puede ser a petición de parte, resuelto en vía conciliatoria, claro esta atendiendo al principio de voluntariedad, solamente si las partes involucradas así lo desean.

Sin embargo como su propio artículo 15 de este reglamento menciona

“Artículo 5.1. Los participantes en la mediación o conciliación, son las personas que han manifestado expresamente la voluntad de someter al Centro de Mediación y Conciliación, el conflicto existente entre ellas. Las personas jurídicas podrán acudir a esos medios a través de su representante legal, o apoderado, con facultades para transigir y comprometer sus intereses.”

Si las partes acuden voluntariamente, entonces, manifiestan su deseo de resolver su conflicto, esta actuación de este “arbitro” consiste en proponer una solución

Partes:

- El mediador-conciliador
- Solicitante.
- Parte complementaria.

El proceso es muy sencillo, se hace mediante invitaciones que deben de contener por lo menos los siguientes elementos;

Nombre y domicilio del destinatario; Nombre del solicitante; Fecha de la solicitud; Indicación del día, hora y lugar de celebración de la sesión inicial; Nombre del mediador-conciliador. Síntesis de los hechos que motivan la solicitud. Nombre y firma del Director del Centro de Mediación y Conciliación; y Fecha de la invitación.

En la cesiones se buscaran alternativas de solución a los conflictos y se les invitara a considerar alguna de ellas, y podrá haber tantas sesiones, como sea necesario.

Modos de terminar:

El trámite de mediación o conciliación termina:

- Por convenio o acuerdo final;
- Por decisión de los interesados o alguno de ellos;
- Por inasistencia de los interesados a dos o más sesiones sin motivo justificado.
- Por negativa de los interesados o alguno de ellos a suscribir el convenio final.

Queda muy claro, que actualmente el Centro de mediación, no es un verdadero ente, que pueda ser capaz de resolver la cantidad de conflictos vecinales, ya que como quedo demostrado en la lectura de la ley reglamentaria, carece de lo principal:

Contar con un sistema coercitivo, medida de apremio o coercitivas para obligar a las partes a someterse a su competencia, y a respetar sus fallos.

En mi consideración, es otra institución de buena fe, que no puede tener mayores alcances, de los que las partes lo permitan. Es evidente que estos centros carecen de el empleo de medios coactivos para obtener, en principio la comparecencia de la parte complementaria, y en segundo termino para obligar a realizar algún convenio que ponga fin a la controversia, es decir, este no cuenta con los medios materiales para usar la fuerza pública y tampoco puede requerir a el Poder Ejecutivo, que lo auxilie en la fuerza pública para coaccionar a someterse a su competencia.

CAPITULO SEIS.

CAPITULO 6. El Condominio y su representación en el Estado de México.

Por fin después del largo devenir de este trabajo, llego a el último capítulo, que fue el motivo de este trabajo profesional. En este trabajo se estudiarán de los preceptos más importantes de las dos legislaciones que faltan, la del Distrito Federal y la del Estado de México,

El condominio es regulado por el Código Civil del Distrito Federal (CCDF) dentro del CAPITULO VI, que se denomina "DE LA COPROPIEDAD", es decir, la importancia es menor, mientras que en el Código Civil para el Estado de México (CCEM) tomar mayor relevancia ya que aquí, se establece una Capítulo II, del Título Quinto,

El siguiente cuadro comparativo entre ambas legislaciones.

CCDF	CCEM
<p>ARTÍCULO 951.</p> <ul style="list-style-type: none">- No lo define propiamente.- Departamentos, Viviendas, casas o locales de un inmueble.- Construidos en forma vertical, horizontal o mixta.- Pertenezcan a distintos propietarios.- Tenga salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública,- susceptibles de aprovechamiento independiente por , cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.- La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. <p>Cada propietario podrá enajenar,</p>	<p>Artículo 5.166.</p> <ul style="list-style-type: none">- Señala en que supuesto hay condominio.- Unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que consta un inmueble.- Que pertenecen o se destinan a pertenecer a distintos propietarios.- Tenga salida propia a la vía pública o a un elemento común que a su vez tengan salida a la vía pública.- puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas. Para que sean susceptibles de aprovechamiento independiente <p>- Artículo 5.167.- La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.</p> <p>La parte alícuota de los condueños sobre</p>

<p>hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la Enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.</p> <p>- El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.</p>	<p>los elementos comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusivo que les corresponde respecto de las unidades privativas. Sólo se podrá enajenar, gravar o embargar la parte alícuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad privativa.</p> <p>Reglamentación de la copropiedad en condominio</p> <p>- Artículo 5.168.- Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio, por este Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.</p>
---	---

La primer diferencia consiste en que la Ley vigente para el DF. Es del año de 1999, mientras que para el EDOMEX, es del 2002, ambas coinciden que se trata de una ley de interés social. La del DF, establece como autoridad conciliadora y arbitral a la Procuraduría Social del Distrito Federal

Ambos ordenamientos son muy similares, y la regulan de forma análoga, de hecho retomen los que se considera "la teoría Dualista" y que es definida por el Maestro Manuel Borja Martínez, de la siguiente manera "que es la que consideran al titular del derecho sobre el departamento como alguien que ejerce la titularidad de dos derechos; de un derecho de propiedad y un derecho de copropiedad."¹ Mas adelante en esa misma obra el maestro Borja señala:

"El que ha comprado un departamento, el que ha adquirido por cualquier título, tiene un derecho de propiedad _sobre que?, sobre un espacio determinado; también vamos a entender, que en todo aquello que es común o colectivo, habrá un derecho de

¹ Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.330.

*copropiedad y que la combinación de estos dos elementos es que va a formar el esqueleto del condominio o la noción mínima básica de lo que es el condominio*²

Tales ordenamientos no reconocen la existencia de la personalidad jurídica del condominio.

Por lo que la conclusión o definición atendiendo el criterio dualista sería:

El Condominio es la combinación que tiene una persona para ejercer la titularidad de un derecho de propiedad y un derecho de copropiedad, sobre una bien de uso privativo y bienes de uso común respectivamente, de un inmueble.

6.1. Normas locales.

En las últimas décadas el crecimiento poblacional en el Estado de México, ha sido vertiginoso, por lo que las relaciones sociales son más cercanas y más frecuentes. Los núcleos de población, Ciudades, Fraccionamientos o Colonias, han presentado una seria explotación de su territorio, áreas que no eran urbanas, fueron quedando inmersas dentro de la mancha de la urbe, que día a día sigue creciendo.

La escasez de tierra, se empezó a incrementar, y los espacios que aún quedaban se tuvieron que utilizar al máximo, por lo que la construcción de viviendas en condominio horizontal vertical o mixto, fueron un paliativo a la demanda.

Lo que hoy se conoce como Zona Metropolitana, comprende diversos Municipios del Estado de México, que por su cercanía al Distrito Federal, han sido receptores de solicitantes de vivienda.

Por lo que el marco normativo, también se actualiza y debe de ser, la base en donde se fije la convivencia social, la armonía vecinal y el derecho a una vivienda digna.

Sin duda, la cantidad de personas, las diversas culturas, religiones, y estratos económicos, os ingresos familiares insuficientes, la desintegración familiar hacen que la convivencia social sea enmarañada, por lo que los ordenamientos deben de estar acordes a nuestra actualidad.

En el Estado de México, la principales normas que regulan el Condominio son:

- a) El Código Civil.
- b) Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio en el Estado de México
- c) El Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.
- d) Reglamento del libro quinto del Código administrativo del Estado de México

El Código Civil.

El Libro Quinto denominado De los Bienes, en su Título Quinto “De la Copropiedad” en su Capítulo II, “De la propiedad en Condominio”, compuesta únicamente por tres artículos:

“Artículo 5.166...”

Mismo que ya fue transcrito anteriormente y que prácticamente nos remite a la tesis dualista ya expuesta, en donde el derecho de propiedad coexiste con el de copropiedad.

² Borja Martínez Manuel, La propiedad o departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1994, Pág.336

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

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

Para que se materialice la figura del Condominio, es indispensable se realice un acto jurídico que el propietario o propietarios comparezcan ante Notario Público a declara su voluntad para constituir el Régimen, sin embargo, no es así de sencillo, previamente hay que realizar toda una serie de tramites ajustados a la normatividad vigente en el Estado de México.

Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio en el Estado de México

Ley que entro en vigor el 11 de abril del 2002, compuesta de 61 artículos y tres artículos transitorios.

Integrada por un CAPITULO PRIMERO que contiene DISPOSICIONES GENERALES que van del Artículo 1 al 3;

Es una ley de interés social, y que tiene por objeto regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes.

Se definen los principales conceptos:

- Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación;
- Condómino: persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;
- Bienes y áreas de uso común: aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;
- Asamblea: órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;
- Residente: persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- Reglamento Interior del Condominio: conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas

internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

Se establecen las autoridades competentes;

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado.
- Los ayuntamientos.
- El Poder Judicial del Estado de México.

EL CAPITULO SEGUNDO, que se denomina DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO y que comprende del Artículo 4 al Artículo 12;

Para que exista un condominio debe de contra con los siguientes elementos

- a) Pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan o constituyan sobre un inmueble.
- b) En forma horizontal, vertical o mixta.

Retomo las definiciones del Maestro Rafael de Pina, quien los define de la siguiente manera:

“Los condominios se clasifican según sus características de estructura y uso. Por su estructura podrán ser: a) Condominio vertical, el que se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute; b) Condominio Horizontal, el que se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y c) Condominio mixto, 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”³

- c) Tengan aprovechamiento independiente.
- d) Pertenezcan a distintos propietarios.
- a) Tengan salida propia a un elemento común o salida a una vía pública.

Formas de constitución:

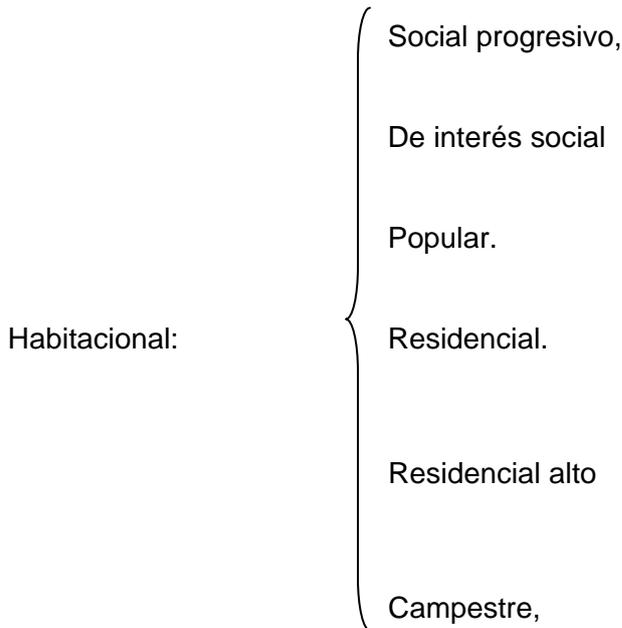
- 1.- Sobre Inmuebles ya construidos: El propietario o propietario sen propietario de una parte que pueda ser considerado de uso privativo, y tenga elementos comunes, y por supuesto se pongan de acuerdo para declarar su voluntad.
- 2.- Cuando el inmueble se construye ex profeso. Para venderse en unidades privativas a distintas personas.
- 3.- Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

³ De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Bienes y Sucesiones, Vol. II, Editorial Porrúa, S.A., de C.V., México, 2005, pag. 126

4.- Por la división de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de Propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

Se permite constituir el Régimen sobre construcciones en proceso de construcción o terminadas. Exclusivamente es competencia de los ayuntamientos autorizar el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

Tipos de condominio:



Industrial o agroindustrial,

De abasto,

Comercio,

Servicios

Mixto.

También se pueden clasificar según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán:

- De orden privado, los que constituyan los particulares;
- De orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

La forma de Constitución y modificación del régimen de propiedad en condominio.

Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán de realizar una serie de trámites para obtener la autorización del condominio. Ya que la autoridad en uso de sus facultades deberá de expedir por escrito una autorización, siempre y cuando el proyecto sea realizable, en virtud de contar con factibilidades de los diversos servicios que se requieren, como son agua, luz, drenaje, vialidades, etc. Es decir que estén acorde con los planes de desarrollo, municipal o estatal de que se trate.

Una vez obtenida la autorización por parte de la autoridad el propietario o copropietarios deberán declarar su voluntad ante notario público en escritura pública, que se deberá inscribir en Registro Publico de la Propiedad, en la que se haga constar:

- I. La ubicación, dimensiones y linderos de terreno
- II. Licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades.
- III. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. El porcentaje de indiviso.
- V. El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias
- VII. Póliza de garantía
- VIII. Las cuotas, cantidades y formas de pago.
- IX. Plano general, y los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.
- XI. Reglamento Interior del Condominio.

Este último tiene una importancia tremenda, ya que estamos en presencia de un documento elaborado y suscrito por el propietario o copropietarios, y es el instrumento por el que se dan a conocer los derechos y obligaciones de los condóminos, incluyendo la forma en que se deben de organizar para la administración del propio condominio.

EL CAPITULO TERCERO, denominado DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN, de los artículos 13 al Artículo 27;

En este capítulo se describen los bienes de propiedad exclusiva y los bienes de propiedad común, se establece que el condómino, es copropietario de los bienes comunes, y que estos elementos comunes del inmueble son accesorios e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad.

Se otorga derecho de preferencia al arrendatario para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

Se establecen los derechos de los condóminos, destacando, el uso y disfrute sobre su unidad de propiedad exclusiva de las áreas de uso común del condominio; Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos y en su caso formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio, y tener derecho a conocer la información de la administración y Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

La propiedad común esta integrada por todas aquellas áreas, que son propiedad de todos los condóminos, formando una copropiedad indivisible, y que genera derechos y obligaciones, siendo estas:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general;
- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

Áreas de copropiedad de condóminos colindantes.

Serán copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

Esta prohibido a los condóminos:

Alterar el orden y usar su unidad de propiedad exclusiva en forma desordenada.

- I. Destinarla a un uso distinto al fin que fue autorizado y protocolizado ante Notario.*
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;*
- III. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;*
- IV. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;*
- V. Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento Interior del Condominio o acordado por la asamblea;*

Estas prohibiciones son las mas quebrantadas, ya que, es casi costumbre, que alguno de los condominios, realice alteraciones a su propiedad, a fin de instaurar un local comercial, en parte de su unidad privativa que originalmente estaba destinada a uso habitacional. En algunos otros condominios es recurrente ver, que los cajones de estacionamiento, dejan de serlo, para convertirse en zonas comerciales, carentes de toda infraestructura básica violando todas las disposiciones conocidas, con el consentimiento, no solo de la administración condominal, sino incluso de las autoridades municipales e incluso estatales.

La falta de una educación condominal y el simple respeto al derecho ajeno, provocan fricciones entre los condóminos, por la ley esta prohibido ocupar el área de estacionamiento de otro condómino, sin embargo es común que en un claro abuso la

gente estaciona sus vehículos en lugares que no les corresponden, o cuantas otra veces se generan ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas, bienes de los demás condóminos y no hay quien frene tales afectaciones. En mi consideración la ley es omisa, en este sentido ya que imponer una multa a un vecino ruidoso y nocturno, es casi impensable.

No se otorga derecho de preferencia o del tanto a favor de los demás condominios, y de la administración, sin embargo se le obliga al que pretenda enajenar a notificarlos, situación que no encuentro el fin práctico.

“Artículo 25.- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos.

Artículo 26.- Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del condominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros. En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, también lo notificará al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del condominio, de notario público o judicialmente.

Artículo 27.- Queda prohibido que una misma persona por sí o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, local o unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos, so pena de rescindírsele el contrato respectivo. Iguales sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en Condominios construidos o financiados por organismos públicos.”

CAPITULO CUARTO, que se denomina DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS, que comprende del Artículo 28 al Artículo 33;

CAPITULO QUINTO, denominado DE LOS GASTOS, GRAVÁMENES Y CONTRIBUCIONES, que abarca del Artículo 34 al 39;

Estos dos capítulos me permito desarrollarlos en el último punto de este trabajo

CAPITULO SEXTO que se denomina DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN, DE LOS BIENES EN CONDOMINIO, comprendiendo el Artículo 40 y Artículo 41;

Estos dos artículos fijan las bases para determinar los pasos a seguir en caso de que el condominio sufra algún tipo de destrucción o ruina total o parcial.

CAPITULO SÉPTIMO, que se denomina DE LAS AUTORIDADES, comprende los Artículos del 42 al Artículo 46;

Estos fijan la competencia y alcance de las autoridades Estatales y Municipales, llama la atención el siguiente precepto:

Artículo 46.- El Síndico Municipal, será competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

Es decir, el síndico será un árbitro para resolver o dirimir controversias, es sin duda una autoridad conciliadora únicamente, que podrá imponer multas las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal pero carece de un medio coactivo para obligar al cumplimiento de sus resoluciones.

CAPITULO OCTAVO, que se denomina DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS, un TITULO PRIMERO, que denomina DE LAS SANCIONES, comprendiendo de los Artículos 47 al Artículo 50;

Por incumplimiento a las obligaciones del Reglamento de Condominio, la autoridad sindical, previa valoración del caso y a través del trámite administrativo de ejecución podrá imponer las siguientes sanciones:

“I. Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;

II. Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

III. Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20;

IV. Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda;

V. Multa de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la presente Ley;

VI. Multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda al condómino que transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 20.”

TITULO SEGUNDO, que se denomina DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE, abarcando los Artículos 51 al Artículo 58;

TITULO TERCERO, que se denomina DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN, de los artículos Artículos 59 al 61 y por último tres transitorios.

Estos dos últimos títulos hablan de que el arbitraje, es el procedimiento que es solicitado por los administradores, las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de diferencias y controversias, en donde se buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, y que se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente ley. En este capítulo se establece el modo de sustanciar el procedimiento, tiempos y formas.

El Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.

Otra ley, en la que encontramos diversas normas relativas al Condominio.

La primera de ella, es la que habla de la competencia:

“Artículo 5.9.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas tiene las atribuciones siguientes:

...

XIV. Autorizar la fusión y subdivisión de predios, conjuntos urbanos, división del suelo para condominios y las relotificaciones correspondientes;...”

“Artículo 5.10.- Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

XIX. Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante actas de entrega –recepción...”;

Por lo tanto, conforme a estos dos ordenamientos, tenemos dos autoridades competentes:

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dependencia del Gobierno del Estado de México, que será la encargada de autorizar la constitución del condominio.

El Municipio, que será la encargada de la supervisión de obras del condominio.

Este mismo ordenamiento señala la clasificación de los condominios:

“Artículo 5.55.- Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto.

Para los efectos de este Libro se entenderá por:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes. Los condominios adoptarán la tipología establecida en este Libro para los conjuntos urbanos.

En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo de viviendas será de 60 por cada predio o cada lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano que al efecto se lleve a cabo.”

Esta clasificación que se le da a los “Condominios” radica en que el de tipo de vertical, regula la construcción como derechos privativo y el terreno es de uso común o en copropiedad, mientras que el Condominio Horizontal regula al terreno como el bien privativo. El mixto claro esta, que es la combinación de ambos.

Establece límite al número de viviendas para el caso de los condominios habitacionales, que no podrán ser de más de 60 viviendas por cada predio o lote, por lo que entonces tratándose de industriales comerciales y de servicios,

El artículo 5.56 establece la competencia de quien debe de autorizar la lotificación en condominio, tratando de condominios horizontales o mixtos, será el Gobierno del estado de México, mediante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obra Publicas, y por eliminación el condominio vertical, será autorizado por la autoridad Municipal, en virtud de ser esta autoridad quien regula los usos de suelo en la entidad.

“Artículo 5.56.- Se requerirá la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para llevar a cabo la lotificación de un predio en áreas privativas y comunes que dé origen a los condominios horizontales o mixtos a que se refiere el artículo anterior.”

6.2. Personalidad Jurídica y Representación legal.

Generalidades y concepto de la personalidad.

Como quedo sintetizado anteriormente la Persona es la designación genérica otorgada a todos los individuos de la especie humana.

Pero para efectos jurídicos “persona” ese miembro del género humano que se le da esa naturaleza y dignidad, a esas personas, se le atribuye capacidad jurídica, es decir, existe capacidad jurídica, son susceptibles de ser objeto de derechos y obligaciones.

En tal virtud, persona, implica la titularidad para gozar de derechos y obligaciones, reconocidos y otorgados por la ley.

Por su esencia la “persona moral o jurídica colectiva” tiene por objeto la creación distinta a la personalidad de cada miembro que la integra.

En ese sentido, me parece que se crean algunos errores en la ley, por que, no se le reconoce personalidad al condominio, sino que se atribuye está, a los miembros como copropietarios, en adelante mis razonamientos:

CAPITULO CUARTO, que se denomina DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS, que comprende del Artículo 28 al Artículo 33;

En este capitulo se estableces los principios o bases donde descansara la administración del condominio, los puntos más relevantes son:

Las asambleas serán de dos tipos:

Generales; se celebran por lo menos una cada 6 meses

Extraordinarias: se celebran en cualquier momento.

El valor asignado al voto de cada condominio depende de:

Tratándose de condominios comerciales e industriales; Un voto por unidad de propiedad exclusiva.

Tratándose de condominios habitacionales, de servicios, mixtos; Un voto no importando cuantas unidades de propiedad exclusivas posea.

En mi consideración el valor de cada voto, debe de estar en proporción al equivalente del porcentaje de indiviso que le corresponde, es decir, cada voto, debe de valer, lo que el indiviso del área privativa vale.

La votación que realice cada condómino en la asamblea, deberá ser personal, nominal y directa y las resoluciones se tomarán por mayoría, salvo aquellas que establezcan una mayoría especial;

Se establece la administración y las autoridades de dicha administración.

Los condominios serán administrados:

- a) Por un Comité de Administración.
- b) Por un administrador.

La forma y la designación es mediante la candidatura y votación, que realiza la propia Asamblea General y que en caso de ser un comité, habrá una mesa directiva compuesta por lo menos de:

- Un Presidente. Quién será el representante legal.
- Un secretario. Quien estará a cargo de llevar un libro de actas que estará autorizado por el secretario del ayuntamiento del Municipio
- Un contralor. Quién estará a cargo de autorizar las actas.
- 2 Vocales.

Cuyas atribuciones y facultades serán las siguientes:

I. Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;

III. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;

IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea;

V. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

Para el supuesto del apartado "a)" Se establece que el presidente del comité de administración será el representante legal, pero, no queda muy claro a quién representa, ni que facultades tiene. ¿Podrá suscribir títulos de crédito?, ¿podrá abrir cuentas de cheques?... si lo hace a su nombre, por supuesto que sí, pero si lo hace representando al Condominio, se complica y es más evidente que la situación no es clara.

En el caso de que se decida por la opción "b)" es decir, la designación de un administrador, la designación puede recaer, ya sea una persona física integrante del propio condominio es decir un condómino, o puede también recaer en un tercero ajeno, que puede ser, ya sea una persona física o una persona moral

Considerando que la asamblea es el órgano supremo del Condominio, y en el supuesto, que en una asamblea ordinaria celebrada para designar al administrador, en la que exclusivamente comparecen a la celebración de la misma el 51 % de los condóminos con derecho a voto, y que por mayoría simple de los asistentes, es decir,

equivalente al 26 % de los votos, se decide que sea nombrado una persona moral (para este ejemplo me permito denominar como ADMONES PATICUAK, S.A. de C.V.) como administrador del condómino, entonces, en ese supuesto, cabe hacer las siguientes pregunta:

¿Que tipo de relación existe entre la Asamblea y Admones Paticuak?

¿Estamos en presencia de un contrato de prestación de servicios?

¿Es un contrato laboral?

En caso de controversia o falta de pago por los servicios que preste Administraciones Paticuak;

¿a quién demanda?

¿A la Asamblea?

¿A todos los condominios?

¿A los condóminos que participaron y votaron a favor?

Los comprobantes fiscales que expida Administraciones Paticuak;

¿a favor de quienes se realiza?

Es decir esa y otras interrogantes surgen con motivo de la designación de una administración externa. La situación se recrudece cuando leemos los siguientes preceptos legales:

“Artículo 31.- Corresponde al administrador o al comité de administración:

I. ...

II. Tener la representación de los condóminos respectivos, en los problemas que surjan derivados de la contigüidad con otros condominios o casas unifamiliares;...”

“Artículo 32.- El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Contará con poder para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del previo acuerdo de la asamblea, salvo que el Reglamento Interior del Condominio ya lo prevea.”

Estos artículos nos remiten a revisar los conceptos de “Representación” y “Mandato”, en ese orden de ideas, el Diccionario de Derecho Civil las define de la siguiente manera:

“Representación. Figura jurídica que consiste en permitir que los actos celebrados por una persona (llamada representante) repercutan y surtan efectos de derecho en la esfera jurídica de otro sujeto (llamado representado) como si éste último los hubiera realizado, y no afectan en nada la del representante , el cual queda ajeno a la relación de derecho engendrado por su acción. Es un medio del que disponen las personas morales para actualizar su voluntad colectiva y consumir sus actividades”⁴

“Mandato. Especie de representación voluntaria, un contrato en el que el mandatario se obliga a ejecutar, por cuanta demandante los actos jurídicos que este le encargue. Al que concede la representación se le llama mandante, y mandatario al que la recibe.”⁵

Mientras que el Código Civil para el Estado de México, lo define así:

⁴ Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Obligaciones Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 158.

⁵ Bejarano Sánchez Manuel, Diccionario de Derecho Civil, Obligaciones Civiles, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C.V., México, 2006, Pág. 103.

“Artículo 7.764.- El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta y a nombre del mandante, o sólo por la primera, los actos jurídicos que éste le encarga”.

El Maestro Manuel Borja Soriano, señala;

“Hay representación cuando una persona celebra a nombre de otro y por cuenta de otra un contrato (o en general un acto jurídico), de manera que sus efectos se producen directa e indirectamente en la persona y en el patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato (o ejecutado del acto)”⁶

Se debe de considera entonces que la “representación” se convierte en el vehículo para conducir o transmitir con facilidad las relaciones jurídicas entre personas capaces.

Entonces queda claro que la Doctrina como en la legislación, el Mandato es un contrato, por lo que, al ser un contrato, se crean o transfieren obligaciones y derechos.

Por otro lado, debemos de considerar que los acuerdo derivados de la asamblea en donde se designa al Administrador, tienen por característica o facultad la designación de un representante legal, este acta, no es un contrato, pero por ley se le otorga este sentido. Sin embargo la capacidad para otorgar el mandato en mi consideración es endeble, ya que en el caso de las asambleas en donde no acude el 100 % de los votos o no están de acuerdo por unanimidad, es decir hay ausentes y disidentes, el consentimiento de todos los condóminos, no es el mas adecuado, y se podría pensar que el administrador no puede representar a los condóminos ausentes o disidentes, ya que ellos, no consintieron en la designación del Mandatario, por lo que no existe el contrato entre estos por falta de consentimiento.

En cuanto a la forma por la que debe de realizarse el mandato, el Código Civil señala:

“Artículo 7.772.- El mandato debe otorgarse en escritura pública o en escrito privado, firmado y ratificado el contenido y la firma del otorgante ante notario o autoridades administrativas, para asuntos de su competencia cuando:

I. Sea general;

II. El interés del negocio para el que se otorgue sea superior al equivalente a quinientas veces el salario mínimo general vigente en la capital del Estado, al momento de conferirse;

III. En virtud del que haya de ejecutar el mandatario, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.”

“Artículo 7.773.- El mandato podrá otorgarse por escrito ante dos testigos, sin que sea necesaria la ratificación de firmas cuando el interés del negocio para el que se confiera, no exceda de quinientas veces el salario mínimo general vigente en la capital del Estado, al momento de su otorgamiento.”

El acta que se desprende del asamblea general de condóminos, se convierte entonces en ese documento escrito y necesario, ya que por contener el nombramiento de un administrador, que por mandato de ley tendrá un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, deberá de revestir esa forma, y del mismo modo ratificarse el contenido y firmas, situación que en mi actividad y experiencia

⁶ Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Décima Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2004, página 244.

profesional, no he visto o no he tenido conocimiento, que se realicen este tipo de actos jurídicos.

En la actividad cotidiana, una simple acta firmada por los asistentes a la asamblea, sirve de base, para el reconocimiento de la "personalidad" al administrador, y en base a ella, realiza actos jurídicos, y que en determinado momento pueden estar viciados por la falta del concurriendo y carentes de la forma establecida.

Es por ello, que en caso de controversias, por el cumplimiento o incumplimiento de obligaciones frente a terceros, el administrador es el único que realmente puede acreditar el interés jurídico, y en determinado es al único que podrá salir afectado en su esfera patrimonial, ya que al carecer de personalidad jurídica, el representante legal se convierte en patrón para los efectos de los conflictos de índole laboral o fiscal, de ahí la importancia en determinar con toda congruencia jurídica posible, la personalidad jurídica del condominio, con objeto de que sea sujeto del Impuesto Sobre la renta y del Impuesto al valor agregado, cabe hacer mención que actualmente el artículo 25 de reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, permite a los contribuyentes realizar deducciones por pagos efectuados con motivo del uso y aprovechamiento de bienes inmuebles, tal como se señala a continuación:

"LAS DEDUCCIONES, SECCIÓN I, DE LAS DEDUCCIONES EN GENERAL.

ARTÍCULO 25. Los contribuyentes que paguen el impuesto a su cargo en los términos del Título II de la Ley, que para la realización de las actividades por las que paguen dicho impuesto utilicen inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, podrán deducir la parte proporcional que les corresponda de los gastos comunes que se hubieren realizado en relación con el inmueble, siempre que además de los requisitos que establece la Ley, se cumpla con lo siguiente:

I. Que los gastos de conservación y mantenimiento sean realizados en nombre y representación de la asamblea general de condóminos por un administrador que cuente con facultades para actuar con el carácter mencionado, otorgado por dicha asamblea

II. Que el pago de las cuotas de conservación y mantenimiento las realicen los condóminos mediante depósito en la cuenta bancaria que haya constituido la asamblea general de condóminos para tal efecto.

III. Que los comprobantes que amparen los gastos comunes de conservación y mantenimiento estén a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador.

IV. Que el administrador recabe los comprobantes relativos a los gastos comunes, que reúnan los requisitos que establece el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación y entregue a cada condómino una constancia por periodos mensuales en la que se especifique:

a) Los números correspondientes a los comprobantes mencionados y el concepto que ampara cada comprobante, el monto total de dichos comprobantes y el impuesto al valor agregado respectivo.

b) La parte proporcional que corresponde al condómino de que se trate, del gasto total, conforme al por ciento de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva en el condominio de que se trate. No se considerará en el total del gasto, el impuesto al valor agregado que se hubiere causado sobre dicho gasto, excepto cuando el contribuyente por la actividad que realice en el inmueble, se encuentre exento del pago del impuesto al valor agregado. Igualmente, el administrador deberá entregar a cada condómino una copia de los comprobantes.

V. En el caso de que el administrador reciba contraprestaciones por sus servicios de administración, deberá expedir un comprobante que reúna los requisitos previstos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, a nombre de la asamblea general de condóminos, el cual servirá de base para elaborar las constancias en los términos establecidos en la fracción IV de este artículo.

VI. La documentación y registros contables deberán conservarse por la asamblea de condóminos o, en su defecto, por los condóminos que opten por deducir los gastos comunes en los términos del presente artículo. No se podrá optar por efectuar la deducción de los gastos comunes en los términos del presente artículo, cuando las personas que presten los servicios de administración carezcan de facultades para actuar en nombre y representación de la asamblea general de condóminos.

Entonces considerando este precepto legal:

- la asamblea general de condóminos, es considerado una persona, que puede ser representada, situación que es inexacta, por que no cuenta con personalidad jurídica.
- La asamblea general de condóminos puede abrir cuenta bancaria y ahí se depositan las cuotas. Situación que se complica, ya que la Instituciones financieras exclusivamente abren cuantas a personas con personalidad jurídica.
- Se establece que se expidan y se entreguen comprobantes fiscales que reúnan los requisitos fiscales del artículo 29 y 29 A del Código Fiscal, pero no entiendo como puede la asamblea general de condóminos expedir un recibo fiscal a favor del administrador, si la asamblea no cuenta con clave emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y por consiguiente no pueden emitir comprobantes fiscales que reúnan los requisitos del 29 y 29 A, del Código Fiscal de la federación.

Por otro lado, cuándo se presente el caso de contratar lo servicios de vigilancia a cargo de una persona física, tendríamos que basarnos en los preceptos de la Ley Federal del Trabajo, empezando por sus artículos 10 y 11:

Artículo 10.- Patrón es la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores. Si el trabajador, conforme a lo pactado o a la costumbre, utiliza los servicios de otros trabajadores, el patrón de aquél, lo será también de éstos.

Artículo 11.- Los directores, administradores, gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección o administración en la empresa o establecimiento, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores.

Por lo que entonces el Administrador seria directamente la persona que contrate lo servicios de vigilancia, en virtud de que la asamblea de general no puede ser una persona, y por tanto no tiene personalidad para contratar, por lo que la relación obrero-patronal se dará únicamente entre las perronas físicas que interviene para este caso.

Con todo lo anterior quiero patentizar que la falta de personalidad jurídica, o por lo menos del reconocimiento de esta, trae muchos problemas y lagunas en nuestra realidad social, no se puede negar la existencia de los actos que día a día se realizan con motivo de la existencia y manifestación del régimen de propiedad en condominio.

6.3 Consideraciones finales.

Considerando que la soberanía en cuanto a su régimen interior, las legislaturas estatales están funcionando adecuadamente, y que en uso de esa soberanía la figura del Condominio salvo en dos Entidades Federativas, no ha sido regulada como persona moral o persona jurídica colectiva, atribuyéndole el carácter de sujeto de derechos y obligaciones, aún y cuándo es evidente que este figura se ha venido manifestando y existiendo de facto y que la tendencia de nuestro desarrollo urbano, es seguir haciendo mas inmuebles, bajo la modalidad condominal, por lo que en mi consideración es imprescindible otorgar al condominio personalidad jurídica como “Asociaciones Condominales” una vez que obtengan su correspondiente registro, el cual tendrá carácter constitutivo.

Adicionalmente se debe de reformar el Código Civil de la entidad así como la Ley de Condominios, en ambos casos, establecer y reconocer la definición de la figura jurídica de la “Asociación Condominal”, y los requisitos y procedimientos para el registro constitutivo, así como la consiguiente adquisición de personalidad jurídica. De esta manera la actuación o la existencia del Condominio y por consiguiente de los actos que realicen sus órganos de administración o de su administrado, quedan perfectamente establecidas en las leyes civiles.

Con el otorgamiento de la personalidad jurídica, la Asociación Condominal se constituyen como centro de imputación normativa con patrimonio propio, tal y como lo establece actualmente en el Código Civil de Jalisco y de Tlaxcala.

Con dicho reconocimiento la Asociación Condominal podrá adquirir, poseer o administrar exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la Ley condominal. Una de estas limitantes que tendrá que tener necesariamente, es que sus fines no sean preponderadamente de lucro.

En mi consideración se deben de crear disposiciones que puedan enriquecer y ajustar la Ley, esta propuesta se funda en el principio de otorgar certeza jurídica, al reconocer personalidad. La naturaleza del cosas cambia día a día, en mi consideración no debemos de quedarnos con la teoría dualista de la coexistencia de la titularidad sobre dos derechos reunidos en un solo inmueble, (propiedad y copropiedad), la naturaleza, constitución y funcionamiento va más allá. Es una realidad la relevancia que estos grupos tienen dentro de la sociedad y se están convirtiendo en grupos que realizan constantemente actos jurídicos generadores de fuente de obligaciones, por lo que su actuación debe de tener un marco jurídico que ayude a la convivencia armónica dentro de este régimen de propiedad y con terceros ajenos.

La presencia de grupos de personas, integrando asambleas condominales y ejerciendo o ejecutando actos jurídicos es una realidad insoslayable. También lo es el hecho de que las formas de su organización son múltiples y diversas y la ejecución de sus actividades, siempre han estado en un limbo jurídico, y que no conviene a nadie conservar esa situación.

Por lo que el Estado, puede y debe de otorgar personalidad jurídica a las Asociaciones Condominales de esta manera se puede establecer una verdadera transparencia en las relaciones jurídicas por las que se manifiesta el Condominio y también modernizar los aspectos normativos, buscando el mejoramiento y calidad de vida de la personas que usan y disfrutan de los bienes afectos a este régimen.

Como todas, previamente la Asociación Condominal deberá de contar con la obtención del permiso para la denominación ante la Secretaría de Gobernación.

Del mismo modo las asociaciones condominales deberán tener estatutos de organización, los cuales contendrán las bases fundamentales, también determinarán su forma de administración, contar con una organización y estructura de funcionamiento que les permita establecer órganos de representación miembros o directivos y la designación de facultades. De esta manera las "Asociaciones Condominales" deberán ajustarse a la Constitución, a las leyes y a las instituciones del país. Así como no proponerse fines de lucro ni preponderantemente económicos, entre otras obligaciones.

La personalidad jurídica como requisito simultaneo a la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Con este o a través del reconocimiento se genera una amplia gama de derechos para las asociaciones condominales a fin de que éstas puedan realizar sus actividades en un clima transparente para los miembros e integrantes o Condóminos y también para las terceras personas ajenas, con las que se efectúan las relaciones jurídicas

Las asociaciones condominales tendrán derecho a identificarse mediante una denominación exclusiva, que deberá ser igual e invariablemente igual o similar al nombre del condominio que se trate; organizarse libremente en sus estructuras internas y adoptar los estatutos o normas que rijan su sistema de autoridad y funcionamiento con el fin de celebrar toda clase actos, civiles mercantiles, laborales, etc, que no contravengan las normas jurídicas.

Toda agrupación que tenga por objeto las actividades condominales y que tenga reconocida personalidad jurídica se regirá como cualquier otra sociedad civil, sin embargo deberán de gozar de privilegios o incentivos fiscales, para obtención y destino de recursos, que tienda a incrementar, conservar o administrar el patrimonio de la Asociación Condominal.

En la actualidad las agrupaciones o condóminos carecen de personalidad jurídica, y los actos que realizan se imputan a las personas físicas o morales que los realicen, quienes estarán sujetas a las obligaciones establecidas en la ley y no gozan de ningún beneficio que pudiera otórgales la ley, este cambio puede volver la hoja en mucho, sobre todo en el aspecto económico.

Cabe recordar que en el Distrito Federal, se destinan recursos económicos para dar mantenimiento a las Unidades Condominales, estos recursos podrían ahorrarse de manera significativa, si se permite que "El Condominio" sea autosuficiente, es decir a través del reconocimiento de la personalidad, puede ejecutar actos, para obtener recursos, como es el caso del arrendamiento de espacios publicitario, comodatos e incluso arrendamientos, mediante los cuáles se adquiera recursos, que pudieran ser dedicados única y exclusivamente para el mantenimiento y mejoramiento de las áreas comunes de los condominios.

Conclusiones.

PRIMERA:

El PATRIMONIO de las personas, esta integrado por dos conjuntos que se entrelazan, entre si:

- a) Por un conjunto de aquellos bienes, derechos, obligaciones y cargas, que son susceptibles de una apreciación pecuniaria, es decir los Derechos Reales.
- b) Por un conjunto integrado por los derechos de la personalidad de afectación Moral o no económico, y los Derechos de crédito o personales

SEGUNDA:

El derecho real implica,

- a) La existencia de un vínculo jurídico entre una persona y una cosa.
- b) Una explotación exclusiva de esa cosa.
- c) Beneficio directo.
- d) Oponible a terceros, es decir imponen una obligación de respetar esa explotación.
- e) El aprovechamiento depende de la naturaleza del derecho.
- f) El sujeto pasivo es indeterminado, es decir, el deber es de todos, de la sociedad en conjunto.

TERCERA:

El derecho de crédito o personal implica:

- a) Vinculo jurídico entre personas.
- b) Existencia de un acreedor y un deudor.
- c) Faculta del acreedor de exigir alguna prestación.
- d) Obligación de cumplir mediante una acción o una omisión.
- e) El sujeto pasivo esta perfectamente determinado, es decir se conoce la identidad del deudor

CUARTA.

La Propiedad constituye el derecho real, mas amplio y tradicional, conocido para usar, gozar y disponer de las cosas, en la forma más amplia posible y siempre dentro marco legal vigente.

QUINTA:

Los bienes poseen la cualidad de existencia para el mundo jurídico y las cosas, pueden o no llegar a tener esa existencia, pero mientras no la tengan, carecen de relevancia para el derecho. Por lo tanto, los bienes, son aquellos que pueden formar parte del patrimonio

SEXTA:

El término "Comunidad" se refiere no sólo a cosas sino también a derechos, y por su parte una especie, es la copropiedad y que sólo puede existir como un derecho real de propiedad, mientras que la "Coproiedad" es cuando un bien o derecho, pertenece pro-indiviso (sin división) a dos o mas personas, y que esta copropiedad evidentemente no crea o forma una entidad jurídica distinta de cada una de los integrantes de la misma, sino que cada uno de ellos es propietario del bien que es común y no puede determinarse parte alguna independiente.

SÉPTIMA:

La copropiedad implica:

- a) La pertenencia de dos o más personas que tienen de forma simultánea el derecho real de propiedad sobre un bien;
- b) La copropiedad se puede dar, no sólo en bienes, si no también en derechos. Sin embargo algunos autores a la copropiedad sobre derechos, le atribuyen el nombre de cotitularidad.
- c) La no división del bien o del derecho, implica a esa pluralidad de sujetos, no sólo beneficios, sino también cargas

OCTAVA:

La copropiedad, cuando existe por voluntad de la persona o personas, estamos en presencia de la copropiedad por acto jurídico, mientras tanto, cuando se genera un hecho de la naturaleza o un hecho del hombre, estamos en presencia de la copropiedad generada por ese suceso, y que deriva en efectos jurídicos otorgados y regulados por los ordenamientos legales.

NOVENA:

Tres teorías acerca de la Naturaleza del Condominio

Tesis Dualista.

Se sostiene prácticamente que en el Condominio coexisten un derecho de propiedad sobre bienes determinados, y un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que son inseparables a aquellos.

Tesis Unitaria.

Está otra teoría sustentada que el Condominio es una sola unidad

Teoría Disimbola.

Esta teoría, son aquellas que tratando de explicar al Condominio, a partir de relacionar a esta institución con otras, como la servidumbre, la copropiedad e incluso con la misma propiedad.

DÉCIMA

Para definir al condominio, México desde su aspecto doctrinal y legislativo utiliza el sistema o tesis dualista que consiste en la hipótesis de que cada propietario tiene dos derechos reunidos en un inmueble:

- a) un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y
- b) un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute

DÉCIMA PRIMERA

El régimen en condominio si tiene diversos orígenes, pero su constitución sólo acepta necesariamente una forma, la declaración unilateral de voluntad ante Notario público.

DÉCIMA SEGUNDA

El régimen de condominio sólo puede recaer en bienes inmuebles, razón por la cual es preponderante contar con un título que justifique el pleno dominio, es decir contar con el derecho real que faculte al dueño a los dueños, para someter su inmueble a la normatividad vigente.

DÉCIMA TERCERA

La personalidad es una construcción normativa, y debe considerarse como producto de la manifestación que hace la persona en el mundo jurídico, que es otra ficción fabricada por los seres humanos, para que a través de ésta, las personas físicas y las personas morales o jurídicas colectivas, deban ser consideradas como sujetos en las relaciones jurídicas concretas y con posibilidad de desenvolverse en las relaciones jurídicas.

La personalidad jurídica, se manifiesta mediante la capacidad, capacidad que tiene la persona, para ser considerada como beneficiario de derechos, es decir cuando se le atribuye esa capacidad de goce, o cuando ejecuta sus derechos mediante la capacidad de ejercicio.

DÉCIMA CUARTA.

Es reconocido en el mundo del derecho que hay dos clases de "personas":

- a) Las personas físicas o individuales;

Cualquier ser humano es reconocido como persona física o individual en todos los países que se consideran civilizados, se dice que algunos países islámicos y africanos aún reconocen la esclavitud, negando el carácter de personas a determinados seres humanos.

Las persona físicas comienzan con el nacimiento y terminan con la muerte.

b) Las personas colectivas (corporaciones, asociaciones y fundaciones) que suelen ser denominadas personas morales, personas jurídicas colectivas o personas sociales,

DÉCIMA QUINTA

La personalidad por tanto, es un instrumento y herramienta creada por la Ciencia Jurídica, para lo que las personas físicas y/o jurídicas colectivas, participan en relaciones jurídicas concretas, en su carácter de sujetos activos o pasivos, a través de los diversos atributos de la personalidad, siendo que las personas físicas y personas morales tienen los mismos atributos de la personalidad, salvo el caso del estado civil, que no aplica para las personas morales.

DÉCIMA SEXTA

Respecto a la figura del Condominio, cada Entidad Federativa, de acuerdo a su soberanía interior ha regulado la institución del Condominio, conforme a sus criterios, en algunos casos en mi consideración, las legislaciones son muy vetustas, ya que prácticamente retoman las legislaciones de los años 1870, 1884 y el Código Civil de 1828. Al respecto únicamente dos legislaciones otorgan personalidad jurídica al Condominio, Tlaxcala y Jalisco.

DÉCIMA SÉPTIMA.

El Condominio es un régimen de propiedad especial, en donde existe la combinación que tiene una persona para ejercer la titularidad de un derecho de propiedad y un derecho de copropiedad, sobre una bien de uso privativo y sobre algunos bienes de uso común respectivamente, de un inmueble.

DÉCIMA OCTAVA

Los condominios se clasifican en tres: Horizontales, verticales y mixtos; esta clasificación que se le da a los "Condominios" radica en que el de tipo de vertical, regula la construcción como derechos privativo y el terreno es de uso común o en copropiedad, mientras que el Condominio Horizontal regula al terreno como el bien privativo. El mixto claro esta, que es la combinación de ambos.

DÉCIMA NOVENA:

En la actualidad las agrupaciones o condóminos carecen de personalidad jurídica, y los actos que realizan se imputan a las personas físicas o morales que los realicen, quienes estarán sujetas a las obligaciones establecidas en la ley y no gozan de ningún beneficio que pudiera otórgales la ley.

Propuesta:

Es necesario actualizar las leyes, es un hecho innegable la existencia y manifestación de lo que es una persona jurídica colectiva, que realiza actividades todos los días, por lo tanto resulta indispensable legislar y otorgarle o reconocerle "Personalidad Jurídica" al "Condominio", para que a través de este reconocimiento, pueda ser considerado sujeto de derechos y obligaciones, y de esta forma se garantice la seguridad jurídica de los actos que desarrolla con motivo de la administración y mantenimiento del propio Condominio. Con esta normatividad la nueva l Condominio se constituye como centro de imputación normativa, con todos los atributos de la personalidad.

Bibliografía.

BIENES Y DERECHOS REALES
GALLEGOS ALCÁNTARA ERIDANI,
IURE EDITORES, S.A. DE C.V., PRIMERA EDICIÓN, MÉXICO, 2004.

CONDOMINIO, EL
GUZMAN ARAUJO PANDAL, GERARDO
QUINTA EDICIÓN.
ED. TRILLAS, EDITORIAL (ME) Año: 2002

CONDOMINIO HIPOTECA DEL CONDOMINIO, EL (DIRECTO)
LAQUIS, MANUEL ANTONIO
ED. EDC DEPALMA Año: 1992

CONDOMINIO
MCDONALD, JOHN D.
ED. DIANA, ED (ME) Año: 1980

COSAS Y SUCESIONES.
DE IBAROLA ANTONIO.
EDITORIAL PORRÚA, S.A. DE C.V.,
15ª. EDICIÓN, MÉXICO, 2006

DE LOS BIENES.
ARCE Y CERVANTES JOSE.
EDITORIAL PORRUA, SEXTA EDICIÓN, MÉXICO, 2005.

DERECHO CIVIL.
GALINDO GARFIAS IGNACIO.
PRIMER CURSO,
EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 2005.

DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL, PERSONAS Y FAMILIA.
SÁNCHEZ MÁRQUEZ RICARDO.
EDITORIAL PORRÚA, S.A. DE C.V.
MÉXICO, 1998.

DERECHO CIVIL MEXICANO,
ROJINA VILLEGAS RAFAEL
TOMO TERCERO, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESIÓN,
EDITORIAL PORRÚA, S.A., SEXTA EDICIÓN, MÉXICO, 1985.

DERECHO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
DORREGO DE CARLOS, ALBERTO y ARANDA ESTEVEZ, JOSE LUIS
EDITORIAL CISSPRAXIS, S.A.
PRIMERA EDICIÓN 2000,
BARCELONA, ESPAÑA

DERECHO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y MULTIPROPIEDAD
MEDINA DE LEMUS, MANUEL
EDITORIAL CALAMO PRODUCCIONES

2002, PRIMERA EDICIÓN BARCELONA.

DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.
GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO.
EDITORIAL PORRUA MÉXICO, 1990

DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 6ª EDICIÓN TOTALMENTE
REFORMADA Y ADAPTADA A LA NUEVA LEY 2000 (6ª ED.)
VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, ANTONIO
EDITORIAL BOSCH, S.A
BARCELONA, ESPAÑA.

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO, PARTE GENERAL.
PEREZNIETO CASTRO LEONEL.
OXFORD UNIVERSITY PRESS.
MÉXICO, TERCERA REIMPRESIÓN 2005,

DERECHO MERCANTIL.
GUTIÉRREZ AMADO ATHIE.
SEGUNDA EDICIÓN.
MC GRAW HILL, MÉXICO, 2002.

DERECHO NOTARIAL.
PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO.
EDITORIAL PORRUA, DÉCIMA EDICIÓN, MÉXICO, 2000.

DERECHO ROMANO,
MORINEAU IDUARTE MARTA, IGLESIAS GONZÁLEZ ROMÁN
EDITORIAL HARLA, MÉXICO, 1987.

DICCIONARIO DE DERECHO,
DE PINA RAFAEL,
EDITORIAL PORRÚA, S.A., VIGÉSIMA SEXTA EDICIÓN, MÉXICO, 1998.

DICCIONARIO DE DERECHO CIVIL,
BUSTOS RODRÍGUEZ MARIA BEATRIZ,
WONG BERMÚDEZ MARÍA MAGDALENA,
TORRES ESTRADA ALEJANDRO,
BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL,
EDITORIAL OXFORD UNIVERSITY PRESS MÉXICO, S.A. DE C.V., MÉXICO,
2006.

DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO,
HUBER OLEA FRANCISCO JOSÉ,
EDITORIAL PORRUA, S.A., 1ª. EDICIÓN, 2000

DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO,
FERNÁNDEZ DE LEÓN GONZALO,
EDITORIAL SEA, BUENOS AIRES, 1962

DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA,
EDITORIAL ESPASA CALPA, S.A. MADRID.
2003. FUNDACIÓN TOMAS MORO.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO.
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS,
U.N.A.M. MÉXICO, 1985

EL DERECHO PRIVADO ROMANO
MARGADANT S. GUILLERMO FLORIS,
EDITORIAL ESFINGE, S.A., MÉXICO,
DECIMATERCERA EDICIÓN, 1985,

EL PATRIMONIO. EL PECUNIARIO Y EL MORAL
O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD,
GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO.
EDITORIAL PORRUA, S.A. DE C.V. OCTAVA EDICIÓN, MÉXICO, 2004.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, TOMO III,
EDITORIAL BIBLIOGRÁFICA ARGENTINA, S. DE R.L.,
BUENOS AIRES ARGENTINA.

EVOLUCIÓN HISTÓRICO-JURÍDICA DEL CONDOMINIO EN EL DERECHO
ROMANO
DE SALAZAR REVUELTA, MARIA
2003.

INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL,
DE RUGGIERO, ROBERTO,
TRAD. DE LA 4A EDICIÓN ITALIANA
POR RAMÓN SERRANO SUÑER Y JOSÉ SANTA-CRUZ TEJEIRO,
MADRID, REUS, 1979.

INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL,
TOMO II, DERECHOS REALES, DERECHOS DE FAMILIA Y SUCESIONES.
DE COSSÍO ALFONSO,
EDITORIAL ALIANZA EDITORIAL, S.A. MADRID, 1975.

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO,
GARCÍA MAYNEZ EDUARDO,
TRIGÉSIMA NOVENA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO, 1988.

INTRODUCCIÓN A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO,
GUILLERMO F. MARGADANT S., EDITORIAL, ESFINGE, DECIMOCTAVA
EDICIÓN, MÉXICO, 2001.

LECCIONES DE DERECHO CIVIL, PARTE SEGUNDA TOMO IV,
DERECHOS REALES PRINCIPALES;
EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS DESMEMBRACIONES.
MAZEAUD HENRY, MAZEAUD LEÓN, MAZEAUD JEAN.,
EDICIONES JURÍDICAS EUROPA-AMÉRICA, BUENOS AIRES ARGENTINA,

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO
FEDERAL, COMENTADA.
IZQUIERDO ORTIZ, JUAN DE DIOS
EDITORIAL PORRUA, S.A. 2000.

MÉXICO.

LOS DERECHOS REALES.
AZÚA REYES SERGIO T.,
EDITORIAL PORRÚA, S.A. DE C.V., PRIMERA EDICIÓN, MÉXICO, 2004.

MANUAL PARA LA AUTO ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS
ORDÓÑEZ RUIZ, JOSE LUIS
ED. LIMUSA S.A. de C.V., EDITORIAL Año: 1988
MÉXICO

PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN DERECHO MEXICANO, LA
BORJA MARTÍNEZ, MANUEL
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MÉXICO 1994.

PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL (T. IV): PROPIEDAD Y DERECHOS REALES
(5ª ED.)
DE LASARTE ALVAREZ, CARLOS
EDIT. MARCIAL PONS
2005.
MADRID.

TODO SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS
ORDÓÑEZ RUIZ, JOSE LUIS
ED. LIMUSA S.A. de C.V., EDITORIAL Año: 1996
MÉXICO.

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL
PLANIOL MARCEL,
TOMO I, 3 BIENES, EDITORIAL CAJICA, S.A., MÉXICO, 1983,

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO,
PETIT EUGÉNE
EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO,
1ª. EDICIÓN, 1984, PÁG. 172.

UNIVERSIDAD DE JAEN. SERVICIO DE PUBLICACIONES E INTERCAMBIO
LA PRÁCTICA DEL DERECHO NOTARIAL.
RÍOS HELLIG JORGE.
CUARTA EDICIÓN.
MC GRAW HILL, MÉXICO, 2000.

Legislación.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

CÓDIGO CIVIL PAR EL ESTADO DE JALISCO.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

INSTRUCTIVO PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES ARRENDADOS PARA HABITACIÓN.

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