



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**PROPUESTA JURÍDICA PARA MEJORAR LA
ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN
DE LOS CONDOMINIOS EN EL DISTRITO FEDERAL**

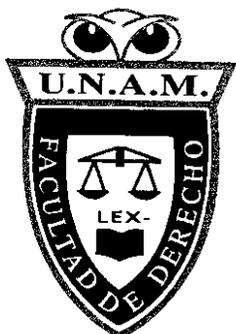
T E S I S

**QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

ROBERTO HERIBERTO CORTÉS CAMACHO

ASESORA: DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS



CIUDAD UNIVERSITARIA

2010



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Gracias al Ente Creador por permitirme llegar a este momento y poder brindar el esfuerzo de todos estos años a mi madre Clemencia Morales y a mi padre José Antonio Cortés.

A las familias Mejía Cortés y Trosino Cortés por los años en los cuales encausaron mi camino, y me permitieron pertenecer a ellos, en especial a mis tías Julieta y Reyna Cortés.

A mis primos Juan Carlos, Julieta, José Manuel, Enrique y Víctor, con quienes crecí y se convirtieron en los mejores hermanos que uno podría desear.

A la familia Chapul por brindarme eso que tanto me faltó, en especial a mi abuela Ángeles Chapul y a mi madre Amelia Bautista, por todo lo que me han brindado y la forma en que me han enseñado a crecer como persona.

A mis sobrinos Ricardo, Andea, Denis, Victo Hugo, Farid, Ximena, Valentina, como una prueba de que el camino es largo, pero la constancia rinde frutos.

A la Familia Avilés Arista por todos los años compartidos y en memoria de Joel Avilés Arista, gran amigo y mejor hermano, por ti y los MR.

A todos los amigos que la vida ha puesto en mi camino y sin quienes no podría concebir estar aquí, en especial a Bernardo Vargas, Carlos Alberto Retiz, Rodrigo Mena, Alejandro Sesma, Moisés Tapia, Miguel Ángel Rivera, Ricardo Chapul, Edith Bautista, Rocío Chapul, Jorge Díaz, Germán Rostan, Andrea Rostan, Gerardo Córdova, Miguel Ángel López y sus familias, con quienes sigo compartiendo esa maravillosa experiencia que es la vida, por todo su apoyo incondicional, este logro es de todos.

A mi universidad, la Universidad Nacional Autónoma de México, a la Facultad de Derecho y a mis maestros, quienes realizan la más loable labor del mundo: enseñar. En especial a la doctora María Leoba Castañeda Rivas y al licenciado Luis Gustavo Arratibel Salas, por todas las enseñanzas compartidas.

A todos los integrantes del despacho Rojas y Rojas Santillán Cruz, S.C., por su apoyo incondicional y en especial al licenciado Francisco de Jesús Rojas Santillán, José Ramón Rojas Santillán y Bruno Hernández, por todas las enseñanzas profesionales y de vida que han compartido conmigo y por ser parte de mi gran familia.

**PROPUESTA JURÍDICA PARA MEJORAR LA ORGANIZACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN EL DISTRITO FEDERAL**

PRÓLOGO.....I
INTRODUCCIÓNII

**CAPÍTULO PRIMERO
EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

A) Concepto de régimen de propiedad en condominio. 1
B) Evolución de este tipo de propiedad en el extranjero. 3
C) Antecedentes en México..... 15
D) Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio. 18
E) Situación actual de este tipo de propiedad. 26
F) Supuestos jurídicos que originan el nacimiento del condominio..... 29

**CAPÍTULO SEGUNDO
MARCO JURÍDICO VIGENTE DEL RÉGIMEN CONDOMINAL EN EL DISTRITO
FEDERAL**

A) Lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
sobre la propiedad en general. 34
B) La propiedad en condominio, en el Código Civil para el Distrito Federal..... 43
C) Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 45
D) La Procuraduría Social del Distrito Federal. 52
E) El instructivo para la constitución del Régimen de Propiedad de Condominio
de Inmuebles arrendados para habitación. 59

**CAPÍTULO TERCERO
DELIMITACIÓN JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD, EL CONDOMINIO Y EL
TIEMPO COMPARTIDO**

A) Forma de constituir la copropiedad..... 66
B) La constitución del condominio..... 72

C) El tiempo compartido.....	85
D) El derecho de propiedad y las acciones protectoras de éste.....	91

CAPÍTULO CUARTO
PROPUESTA JURÍDICA PARA MEJORAR LA ORGANIZACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN EL DISTRITO FEDERAL

A) Problemática actual del régimen de propiedad en condominio.....	98
B) Solución de conflictos en condominios del Distrito Federal.	103
1. La Asamblea General de Condóminos.....	103
2. El administrador.	107
3. El comité de vigilancia.....	114
4. La Procuraduría Social.....	116
C) Análisis de la organización y administración de los condominios en el Distrito Federal.....	119
D) Propuesta de solución a la problemática planteada.	125
CONCLUSIONES	131
BIBLIOGRAFÍA	136

PRÓLOGO

Son varias las razones por las cuales opté por el tema denominado PROPUESTA JURÍDICA PARA MEJORAR LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

Dentro de éstas, destaca que desde siempre, la escasez de vivienda ha sido una problemática de múltiples ciudades y México no ha sido la excepción; especialmente el Distrito Federal, que la falta de espacios para edificar ha dado lugar a la construcción de condominios de manera desmedida, lo que ha generado la correspondiente problemática de resolver cuestiones reglamentario-jurídica y de convivencia social, razón por la cual proponemos una mejora al funcionamiento y administración de éste régimen.

Es común que este tipo de viviendas sean habitadas por más de un núcleo familiar, aprovechando al máximo los espacios reducidos de una habitación para albergar al mayor número de personas, con el consabido hacinamiento, falta de privacidad e incontables problemas intrafamiliares, así como los derivados del funcionamiento y administración de dichas propiedades.

Con la inquietud de presentar mi examen profesional, que me acredite como Licenciado en Derecho, espero mediante esta investigación, colaborar de manera oportuna para que la propiedad de condominios de inmuebles en el Distrito Federal tenga una mejor regulación basada en una cultura que armonice la convivencia entre iguales.

INTRODUCCIÓN

Por lo expuesto en el prólogo de esta tesis, pretendo dar las bases para mejorar desde los puntos de vista jurídico-reglamentarios a este tipo de propiedad, para dar solución a los múltiples problemas, derivados del actual funcionamiento, organización y administración de este régimen de propiedad, tomando en cuenta un cambio de cultura condominal, pero sobre todo, una mejor regulación jurídica en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ya que el derecho debe armonizar la vida en sociedad.

Para lograr lo anterior, el trabajo se dividió en cuatro capítulos, donde destaco lo siguiente.

El primero, precisa la evolución y concepto del régimen de propiedad en condominio en el extranjero y México, así como también la naturaleza jurídica de este tipo de propiedad, su situación actual y los supuestos jurídicos, que originan el nacimiento del condominio.

El marco jurídico vigente, del régimen condominal en el Distrito Federal, se puntualiza en el capítulo segundo, desde lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Código Civil para el Distrito Federal, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal, lo que puntualiza la Procuraduría Social del D.F. y lo relacionado al Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación.

El capítulo tercero reseña la delimitación jurídica de la copropiedad, el condominio y el tiempo compartido, figuras jurídicas que están íntimamente relacionadas con el condominio, por su organización, administración o funcionamiento, donde se dejan claras las diferencias de las mismas.

Finalmente, en el capítulo cuarto, se plantea la propuesta jurídica para mejorar la organización y administración de los condominios en el Distrito Federal, señalando su problemática, lo que establecen los organismos encargados de la solución de conflictos en los condominios desde la Asamblea General, la Administración, el Comité de Vigilancia y la Procuraduría Social, señalando sus aciertos y deficiencias. También se hace un análisis de la organización y administración de los condominios en el Distrito Federal, culminando con la propuesta de solución a la problemática planteada, teniendo como fundamento un cambio en la concepción de la cultura condominal, así como una adecuada organización y funcionamiento de la Procuraduría Social y los organismos internos del condominio, que han sido incapaces de resolver los conflictos que se presentan por la deficiente reglamentación existente, dejando en un aparente estado sin ley que regule a los condominios y a los condóminos en general.

CAPÍTULO PRIMERO

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Para iniciar, considero pertinente establecer el concepto del régimen de propiedad en condominio, para así procesar sus antecedentes en el extranjero y nacionales, su naturaleza jurídica, situación actual de este tipo de propiedad, y concluirlo con los supuestos jurídicos que originan el nacimiento del condominio.

A) Concepto de régimen de propiedad en condominio.

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

“Artículo 3. Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrían un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de

copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute”.¹

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

“Artículo 3. Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, constituidos en forma vertical, horizontal o mixta, **para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y** susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que 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”.²

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

¹ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 2ª ed., México, Duero, 1998. p. 1.

² Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 2ª ed., México, Duero, 2003. p. 2.

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

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

Diremos que el régimen de propiedad en condominio existe, cuando se combinan la propiedad individual y la copropiedad, distinto a éstas y con una fisonomía propia. De esta manera, se puede definir el condominio como un inmueble, construido en forma horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

B) Evolución de este tipo de propiedad en el extranjero.

La evolución de la propiedad en condominio, se iniciará con dos importantes instituciones que dejaron huella en nuestro derecho como son Roma y la Edad Media.

Al respecto, Gerónimo González precisa “que son conocidísimos los apotegmas latinos en que se ha cristalizado la presunción de que la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba o hacia abajo. Aunque sería inverosímil afirmar que provienen del Derecho Romano y no tendría caso buscar en el **Corpus Juris Civilis**, los textos correlativos. En el Digesto, Libro XLI, Título I, sin embargo, encontramos el principio **Omne quod inoedificatur solo credit** que quiere decir: Todo lo que se edifica cede al suelo. Por lo que se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias.”³

De la hipótesis citada, se desprende que las cosas del mundo exterior, sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de prestar cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. Así, por ejemplo, la lana, la piel, los huesos y la carne de la oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente.

“El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independiente, quedaban sometidas a dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y caso

³ GONZÁLEZ, Gerónimo. La Propiedad en el Derecho Romano. 2ª ed., México, Trillas, 2001. p. 73.

de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el conflicto era de una cosa accesoria (superficies solo cedit). Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad.”⁴

De acuerdo con el autor Guillermo Florís Margadant, “la posibilidad de que se conociera en la historia romana la propiedad **Pro diviso** de los pisos de una casa, cuando cita el texto de Dionicio (X.32) el que alude la **Lex Icilia ed Aventino** publicando (del año 298 de la fundación de Roma), que permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, muchas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.”⁵

López Domínguez, considera que, “la atribución que acordó a los individuos de la plebe para morar en el Monte Aventino no configura un Instituto distinto del derecho real de superficie, si no sabemos si el suelo también les correspondía, si no pagaban canon, si no estaban obligados a la restitución.”⁶

Se ha querido fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos en dos textos de Ulpiano y uno de Papiano que forman el Digesto.

⁴ Ibidem. p. 74.

⁵ FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 6ª ed., México, Esfinge, 1995. p. 176.

⁶ LÓPEZ DOMÍNGUEZ, Raúl. Derecho Romano. 3ª ed., México, Atenea, 2000. p. 85.

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

En la última etapa del Imperio Romano la propiedad se concibe como función social.

El texto Papiano señala:

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

No influyó para nada, que las casas se legaran a ambos puramente, o a uno de los interesados bajo condición.”⁷

Por su parte, Ulpiano señala:

“Si alguien permite, transmite parte de una casa o de un fundo, no le puede imponer servidumbre porque esta no se puede imponer o adquirir por partes. Pero si se dividió el fundo en partes, y así, prediviso, transmitió la parte, se

⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba. T. X. 10ª ed., Buenos Aires, República de Argentina, Dris-Kill, 2001. p. 1218.

le puede a una y otra imponer servidumbre, porque no es la parte de un fundo, sino un fundo. Lo mismo se puede decir de los edificios si el dueño dividiere, como hacen muchos, la casa en dos edificando una pared en medio; pues en este caso, se tienen por dos casas.”⁸

En el segundo texto señala:

“Si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto *uti possidetis* puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviera acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta sino aquel cuya casa estuviere sobre tal cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás, el superficiario utilizará el interdicto propio y las acciones del pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto *uti possidetis*, tanto contra otros como contra el superficiario; pero el superficiario es amparado por el pretor, conforme a la ley del arrendamiento.”⁹

Chemisse Juilliot, afirma, que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma, y dice que: “Entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que solo habitan casas de las que son propietarios y que mira con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación se

⁸ Ibidem. p. 1219.

⁹ Idem.

reunían tres o cuatro de ellos, a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción a otro el primer piso y así sucesivamente.”¹⁰

A través del tiempo y acercándonos a nuestra época, es de recordar, los momentos importantes que hubo, en cuanto a regulación jurídica en esta materia en los países donde ha tenido una mayor relevancia. En este supuesto, será importante hablar de la Edad Media.

Durante esta época, según Manuel Borja, “surge la Institución que nos ocupa; la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad del crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la edad media, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas.”¹¹

Como podemos ver, la propiedad en condominio surge como una necesidad social, para aprovechar el espacio, dando cabida a las familias para que finquen su hogar.

Hay casas, dice José Arce, “que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba abajo, y en este caso, hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios.”¹²

¹⁰ CHEMISSE, Julliot. Tratado y Formulario de Derecho Civil. 2ª ed., Madrid, España, Bosch, 2000. p. 120.

¹¹ BORJA SORIANO, Manuel. Obligaciones Civiles. 2ª ed., México, Harla, 2000. p. 89.

¹² ARCE y CERVANTES, José. De los Bienes. 3ª ed., México, Porrúa, 2002. p. 66.

Grandes aportaciones encontramos en el siglo XIX, en países que a continuación señalo.

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

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

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

“Bonnecase considera a la propiedad de los pisos o departamentos como el elemento principal y a la copropiedad de las partes comunes como accesorio en el derecho de propiedad”.¹³

De acuerdo con Marcel Planiol y Georges Ripert, “la ley del 28 de julio de 1938 respalda a la tesis tradicional en Francia que señala, cada propietario tiene la plena propiedad de su piso o departamento y puede disponer libremente de él. Por otra parte, puede usar las partes comunes según su destino y sin perjudicar a los derechos de los otros, la división de una casa por pisos crea entre los propietarios

¹³ BONNECASE, Julián. Tratado Elemental de Derecho Civil. 2ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho. Vol. 1, México, Harla, 2001. p. 484.

relaciones de vecindad que deben entenderse más estrictamente que las relaciones habituales entre propietarios vecinos. En principio, ninguno de los propietarios puede modificar su propiedad de una manera tal, que esta modificación dañe el derecho del otro.”¹⁴

La Institución referida estaba regulada en el título de servidumbre, adoptándose recientemente la doctrina que distingue una propiedad privada de cada piso de la comunidad forzosa de las otras partes, la última de las cuales entra en el sistema general de la comunidad de bienes.

Algunos autores como Ruggiero nos dice que “el principio informador de las normas del nuevo Código Italiano radica en la idea de que el edificio constituido por locales pertenecientes a propietarios diversos da vida a una relación compleja, resultante de una propiedad distinta de los particulares y de una comunidad forzosa de las demás partes de uso común.”¹⁵

Es tema de discusión si en el Derecho Germánico la propiedad condominal se guiaba por el principio romano de accesión, superficie o solo, cedit. Los pueblos primitivos disponían de grandes extensiones de tierra, cada familia podía levantar su tienda o construir su choza y la unión del albergue con el suelo fue

¹⁴ PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil. 1ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 8, México, D.F., Harla, 2000. p. 412.

¹⁵ RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. 6ª ed., Madrid, España, Themis, 1998. p. 307.

circunstancial refiriéndose la propiedad directamente a los objetos transportables (maderas, pieles, telas).

“Los materiales empleados en la habitación siguen siendo de su dueño, cualquiera que sea la condición del suelo, y el edificio construido en propiedad ajena, lejos de pasar a ser en todo caso una parte accesoria de la tierra, alcanza en ocasiones la categoría de cosa principal.”¹⁶

Lo anterior se perpetua a través de la Edad Media, en los códigos modernos de origen germánico e influye, de manera trascendental, en la división de las cosas por muebles e inmuebles.

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

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

A medida que la piedra fue utilizándose, ya no era posible transportar las casas, tampoco se destruían tan fácilmente, por lo que, siguiendo con los estatutos de las ciudades que se inspiraban todavía en el antiguo criterio, se

¹⁶ BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. p. 168.

concede al constructor el derecho a trasladar la casa si es de madera o de exigir indemnización si es de piedra, y le autorizan derribar dejando los escalones como parte integrante de la finca.

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

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

“El Código Civil Alemán, transformó de manera significativa los precedentes germánicos, señalando en el artículo 93, que no podía ser objeto de derechos independientes un predio, asimismo, expresaba el artículo 94, son partes esenciales de un predio, las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios, es así que al regular el derecho de superficie no se deja oportunidad a establecer como derecho real independiente la titularidad de un piso o habitación y antes al contrario cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014 cuya redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a

una parte del edificio, en particular a un piso, es así que en el artículo 182, se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones, subsistiendo las propiedades de pisos existentes, al entrar en vigor el Código Civil, sin embargo, no pueden construirse otras nuevas. Solo por derecho territorial pueden crearse todavía copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio.”¹⁷

En Alemania, se le denomina propiedad en mancomún, que es una propiedad colectiva que una división, así, la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede ser realizada salvo pacto de todos.

Respecto a España, para ejemplificar adecuadamente el tema, transcribiré un párrafo de las partidas que, hacen entrever, la similitud con la regulación contemporánea de la Institución que nos ocupa: “torre o casa o otro edificio cualquiera habiendo muchos aparceros de so vena si estubiere mal parado de guisa que se quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda labrar e reparar de lo suyo en nome del e de sus compañeros faciendo gelo saber primeramente tenudos son todos los otros cada uno por su parte de tornarle las misiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto debe ser cumplido fasta quatro meses del día que fue acabado de lauor e les fue demandado que gelo pagassen.

¹⁷ Idem.

E si assí non lo fiziessen pierden las partes auian en aquellas cosas do fizieron lauor, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo suyo. Pero si este que fase lauor lo ouiesse fecho a mala fe, non lo fasiendo saber a sus compañeros: mas reparando, o labrando el logar que auia con nosotros o fasiendo y alguna cosa de nuevo en su nome assí como si fuese suya, de ue perder entonces las misiones que fiso en luaor, e lo que es y labrando de nuevo deue fincar comunalmente a todos los compañeros (partida 3a Título32 Ley 26).”¹⁸

Esto nos refiere Antonio Azuela, “señala la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin constituirse una comunidad simple, siendo que la propiedad se atribuía a diversos dueños, estando obligados a conservar y sostener, dicho razonamiento es sustraído de la voz aparcerero del latín, *ad partarius* que significa parte.”¹⁹

En otro razonamiento, Manuel Borja Soriano precisa; “que la palabra aparcerero no es suficiente para considerar que la propiedad se atribuía por partes distintas a diversos dueños, sino que el edificio pertenecía pro indiviso a todos los copropietarios.”²⁰

¹⁸ CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. La Multipropiedad. 2ª ed., Barcelona, España, Reus, 2003. p. 136.

¹⁹ AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho. 2ª ed., México, Colegio de México, 2000. p. 19.

²⁰ BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. p. 172.

“El proyecto del Código Civil Español de 1851 en su artículo 521, al igual que su antecedente francés trata de la propiedad por pisos en el Capítulo 2º, Sección IV denominada de la servidumbre de medianería”.²¹

La Ley Hipotecaria Española en su artículo 8º señalaba: “Se considerarán como una sola finca para el efecto de su inscripción en el registro, bajo un solo número toda finca urbana y todo edificio aunque pertenezcan en proporciones señaladas habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.”

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

A continuación, señalaremos los antecedentes nacionales del régimen de propiedad en condominio.

C) Antecedentes en México.

Como se menciona anteriormente, en España, existió una regulación, sobre esta Institución mas identificada con la figura de copropiedad, sin embargo, en la Nueva España no se conoció la división horizontal de los edificios.

²¹ CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. Op. cit. p. 137.

Es prioritario señalar la exposición que Manuel Borja Soriano, hace. “Que en 1821 al realizar Don Agustín de Iturbide la Independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho Civil, por la antigua legislación española y algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes, entre las que no se cuenta ninguna reglamentación a la propiedad horizontal.”²²

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

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 es donde se ocupa por primera vez del caso en el que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a diversos propietarios.

En este Código, el artículo 1120 dice:

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

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

²² Ibidem. p. 125.

- 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, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente”.²³

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 está inspirado en el artículo 521, del proyecto del Código Civil español de 1851, este a su vez, en el artículo 664 del Código Francés.

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, en su artículo 1014, transcribió textualmente el contenido del artículo 1120 del Código Civil de 1870.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, entró en vigor en el Distrito Federal, desde el primero de octubre de 1932, regulando la institución que nos ocupa, en su artículo 942.

Fue hasta el año de 1954, cuando el artículo 951 del Código Civil, por decreto de fecha 30 de noviembre del mismo año, se reformó y promulgó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, el 2 de diciembre de ese año.

²³ Ibidem. p. 126.

Finalmente, se puede decir que la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 26 de diciembre de 1972, permitió conceptualizar el régimen en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, es decir, que puede constituirse no solamente en edificios de varios pisos (construcción vertical), sino sobre terrenos donde existan distintos locales o casas de un solo piso (construcción horizontal) o de varios pisos (mixta).

D) Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.

Sobre la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio se han vertido diversas teorías: teoría de la servidumbre, teoría del derecho de superficie, teoría de la sociedad, teoría en la enfiteusis y del usufructo y teoría de la comunidad, las cuales a continuación explico.

Teoría de la servidumbre, como ejemplo claro de ella, tenemos que la propiedad por pisos o por departamentos se concibe de la natural, resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre.

Emilio Pacifici-Mazzoni apoya la teoría de la servidumbre en lo que se refiere a los muros maestros, aduciendo “que la persona a la que pertenece una casa dividida por pisos no es más que en parte propietaria exclusiva y en parte copropietaria, de los muros maestros, del techo pasillos, cisterna y en general de aquellas partes de la casa que han sido establecidas en común y no sólo del suelo donde está fabricada, siendo que la copropiedad de todos los elementos es forzosa por su naturaleza y dicha comunión es pro-indiviso, siendo la única

excepción los muros maestros, porque estos pertenecen a cada uno de los copropietarios de la casa en la porción comprendida entre los extremos del respectivo piso, en donde estos pertenecen de manera exclusiva y pro-diviso a cada uno de ellos, en este sentido cada parte de la casa en lo que respecta al muro maestro es sirviente respecto de la otra.”²⁴

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

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

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

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

Los Códigos Civiles de 1870 y 1884 señalados, en sus artículos 1120 y 1014 libro II de los bienes, la propiedad respectivamente y sus diferentes modificaciones, título VI de las servidumbres.

- a) En la propiedad por pisos se define de manera muy clara derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, como es el caso del derecho de enajenación, que la teoría de la servidumbre no puede

²⁴ Cit. Por RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. Fideicomisos y Condominios. 3ª ed., México, Jus, 2005. p. 221.

explicar porque donde hay propiedad sea singular o común, no hay servidumbre.

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

- b) Aunado a ello, la existencia de la servidumbre presupone necesariamente la existencia de dos inmuebles distintos, pues la servidumbre se constituye sobre un inmueble ajeno, luego entonces los derechos de los propietarios por pisos se ejerce sobre un mismo inmueble, más no sobre dos inmuebles distintos, es en este sentido que no se puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio.
- c) En el condominio para que el propietario conserve sus derechos no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por prescripción.”²⁵

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

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

²⁵ Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. cit. p. 1235.

“Artículo 1128. Las servidumbres voluntarias se extinguen:

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

II. Por el no uso;

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

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

III. Cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda

usarse de la servidumbre, revivirá ésta, a no ser que desde el día en que pudo volverse a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción;

IV. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

V. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél.”

d) Mientras que en las servidumbres se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, en tanto que el condominio persiste aunque la casa se destruya, es decir, si la construcción perece el derecho de los condueños subsiste sobre el terreno.

Es así que la servidumbre sólo presenta alguna analogía, en relación con la utilización de la pared medianera. Sin embargo, la propiedad por pisos no tiene el carácter servidumbre, pues es considerada corrientemente como una forma de copropiedad.

La H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha descartado la tesis de la servidumbre en los edificios divididos por pisos, al tratar el caso del fraccionamiento de una casa en el estado de Guanajuato.

Teoría del Derecho de Superficie. Era un derecho real inmobiliario, que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo.

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

Manuel Batle Vázquez señala: “Tanto en los códigos alemán y suizo como en la doctrina común, el derecho de superficie es un derecho de construcción sobre suelo ajeno, y en el caso de propiedad por pisos, hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición, es más, lo normal en la propiedad por pisos es que el suelo sea común de los titulares de los pisos, que por eso mismo no puede decirse que tengan una *ius in re aliena*, y las facultades de los propietarios del piso no son nunca meras *concesiones ad aedificandum*, sino más complejas.”²⁶

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

Teoría de la sociedad. Esta nació bajo el sustento de los sistemas inglés y norteamericano, existen sociedades que construyen con el respaldo de créditos

²⁶ BATTLE VÁZQUEZ, Manuel. El Derecho de Propiedad. 3ª ed., Barcelona, España, Themis, 2002. p. 188.

hipotecarios, edificios en departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento denominado a título de propietario con duración de 99 años, y estipulándose un alquiler nominal sumamente bajo y al mismo tiempo un alquiler suplementario, que consiste en la contribución a prorrata de las cargas del inmueble y de la sociedad con la obligación de los ocupantes de los pisos de participar en los empréstitos que la sociedad solicite para obras de mejoras y amortización de préstamos hipotecarios.

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

En otras legislaciones como en Francia y Bélgica, existen las llamadas sociedades inmobiliarias, en donde se llega a ser propietario no de una parte del inmueble, sino de un número determinado de acciones de una sociedad inmobiliaria, que puede revestir diversas formas, dando a los accionistas la atribución del goce exclusivo de un departamento del inmueble y el derecho de utilización de las áreas comunes.

El paso de la propiedad en partes, a la propiedad de un departamento del inmueble, sólo se efectuará con la disolución de la sociedad, es decir, sólo en este caso los accionistas llegarán a ser propietarios de la fracción del inmueble, que hasta entonces no les estaba más que atribuida, es por ello que la sociedad

inmobiliaria no es una forma de división por pisos, sino un medio para llegar a ella (o propiedad horizontal).

Teoría de la enfiteusis y del usufructo. “Ésta, se esfuerza por encontrar un supuesto análogo en el hecho de establecer una utilidad a una persona distinta del propietario, más no toma en consideración que el propietario del piso goza de manera exclusiva de un verdadero derecho de propiedad, no tiene obligación de mejorar su departamento, mientras que le enfiteusis admite la redención, mientras que el derecho del condueño no es redimible, es decir, la enfiteusis y el usufructo son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad por pisos o por departamentos recae sobre cosa propia.”²⁷

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

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

²⁷ Ibidem. p. 1635.

copropiedad sino como una verdadera propiedad con características específicas.”²⁸

De lo anterior se infiere que aunque en ella hay una comunidad de ciertos elementos, existen otros privativos de los diferentes propietarios, es por ello que para nosotros la propiedad de casas por pisos es una Institución de carácter complejo.

E. Situación actual de este tipo de propiedad.

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

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

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

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

²⁸ Ibidem. p. 190.

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

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

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

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

Alemania no acepta esta figura por mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real, no pretende romper la unidad hipotecaria que el entero edificio constituye artículos. 93, 94 y 1014 de su Código Civil. Sin extenderse a las propiedades anteriores.

“En el segundo caso, en las legislaciones que permiten y regulan esa Institución encontramos en primer término la francesa con el Código Napoleón de

1804, coincidiendo con dicho criterio diversos códigos, como es el caso del de Quebec, España, Italia, Ecuador, Portugal, Panamá, Honduras, Venezuela, Perú, México, en los diferentes cuerpos normativos de carácter civil, siendo estos el de 1870 en su artículo 1126, el de 1884, en su artículo 1014 y el de 1928 en su artículo 951, y otros países mas como Grecia, China y Japón.”²⁹

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

En el último caso, existen legislaciones que son omisas en la regulación a esa Institución, como son los códigos ruso y el chileno.

Hoy en día, los países que se pronunciaban en contra de la institución han ido modificando sus estructuras jurídicas con el objeto de regularla, como es el caso de Argentina, que en el año de 1949 en el decreto 18734 se reglamentó. De forma paralela, Alemania abandonó su anterior posición en su ley del 15 de marzo de 1951.

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

²⁹ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes y sucesiones. Vol. II. 16ª ed, México, Porrúa, 2003. p. 208.

“El primer país que reglamentó el dominio horizontal en una ley especial es Bélgica en su Ley del 8 de julio de 1924, le siguió Rumania con su Ley del 3 de mayo de 1927, después Brasil en su Ley del 25 de junio de 1928, Italia el 10 de enero de 1935, Bulgaria en su Ley del 5 de noviembre de 1935, Chile el 11 de agosto de 1937, Francia en su Ley de 28 de junio de 1938, España en su Ley de 1939, Uruguay en su Ley de junio de 1946, Colombia en su Ley de 29 de diciembre de 1948, Bolivia en su Ley de 1949, Cuba en su Ley de 22 de septiembre de 1950, Panamá en su Ley de 25 de noviembre de 1952 y México mas recientemente el 2 de diciembre de 1954, promulgando su Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”.³⁰

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

F) Supuestos jurídicos que originan el nacimiento del condominio.

Estos supuestos están precisados en la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, donde a grandes rasgos se establece lo siguiente:

³⁰ RINCÓN y MIRANDA, Manuel. Tratado de Legislación, de edificios y construcciones. 3ª ed., , México, EJE, 2004. p. 187.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la misma ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, 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.

Sobre la constitución del régimen de propiedad en condominio, el artículo 4° de la ley de la materia establece que dicho acto es jurídico formal, que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad, de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Asimismo, nos precisa en su artículo 5° que los condominios pueden ser de dos formas, por su estructura y por su uso dentro de los primeros, están los verticales, horizontales y mixtos. En los segundos, por su uso, se subdividen en habitacional, comercial o de servicios, industrial y mixtos.

También, se precisa en dicha ley lo que debe entenderse por condominio y se dice que éste, es todo conjunto condominal, toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos

condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez, existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

Finalmente, el artículo 9°, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal precisa que dicho régimen, puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I. El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley;
- II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120;
y
- III. Derogada;
- IV. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de las áreas comunes, quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga conforme a lo dispuesto por el artículo 12 de esta Ley.

De igual forma, el artículo 10° de la ley de referencia establece que, para el nacimiento o constitución del régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, donde harán

constar: Licencia de construcción, en su defecto, constancia de regularización de construcción, ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional, deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal, deberán precisarse los límites de los edificios o de las secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran, así como, una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.

También, la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura

constitutiva del régimen y el reglamento. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

Como podemos ver, son varios supuestos que originan el nacimiento o constitución del condominio en nuestro derecho.

CAPÍTULO SEGUNDO
MARCO JURÍDICO VIGENTE DEL RÉGIMEN CONDOMINAL
EN EL DISTRITO FEDERAL

Con el propósito de remarcar la regulación jurídica vigente, sobre el régimen condominal en el Distrito Federal, será oportuno señalar primeramente lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, en relación con el derecho de propiedad en general, para después, especificar lo referente a la propiedad en condominio en el Código Civil del D. F., la ley de la materia, lo que establece la Procuraduría Social del Distrito Federal y lo relacionado al Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación.

A) Lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sobre la propiedad en general.

Antes de entrar al estudio constitucional de la propiedad, será conveniente precisar que el hombre, por el hecho de serlo, tiene necesidades individuales, que satisface tomando ciertos objetos del mundo que lo rodea; a medida que crece en su desarrollo biológico o en su estado cultural, esas necesidades crecen cada vez más en número y no alcanzan nunca a limitarse, pues la necesidad engendra el deseo, y éste a su vez vuelve a engendrar la necesidad, y así sucesivamente; por lo mismo, el hombre para satisfacer sus necesidades propias requiere la apropiación de los bienes satisfactores, es decir, la aplicación para sí de esos bienes, con exclusión de los demás componentes de la sociedad, quienes por tener que satisfacer también necesidades del mismo modo, respetan aquel

derecho exclusivo sobre el satisfactor para que igual derecho les sea respetado. Por este concepto, “la propiedad es una institución, no sólo de interés individual por cuanto permite la satisfacción individual de las necesidades sino de interés público, puesto que permite la paz social en lo que se refiere a los bienes satisfactores.”³¹

De lo expuesto se infiere que, así como las necesidades y los deseos son ilimitados, el hombre procura también la apropiación del mayor número de aquellos bienes, y como su adquisición requiere un esfuerzo, esa apropiación es el estímulo principal del trabajo, así es que mientras mayores son nuestras necesidades, mayor es también el estímulo que tenemos para trabajar, pues a cambio de nuestro esfuerzo aplicado a la producción, obtendremos ya sea el producto con que satisfacer nuestras necesidades, o, lo que es más frecuente, el producto que satisfará las necesidades de los demás, de quienes a su vez adquiriremos lo que ellos produzcan para satisfacer nuestras propias necesidades.

La propiedad reviste otro aspecto: “no sólo recae sobre los bienes de consumo para la satisfacción de nuestras necesidades, sino también sobre los bienes empleados en la producción, que son indispensables para poder realizar nuestro trabajo; en este aspecto, los bienes apropiables toman el nombre de elementos pasivos de la producción (naturaleza y capitales), y entretanto que el trabajo por su propia naturaleza y esencia es susceptible de ser desarrollado por

³¹ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán. La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. 2ª ed., México, Escuela Libre de Derecho, 1987. p. 13.

cada quien, también los otros medios de producción son susceptibles de ser apropiables por cada uno.”³²

Por este concepto también la propiedad es una institución de interés público, puesto que permite que cada quien se dedique a su trabajo según su capacidad o inclinaciones, empleando el mayor celo en la conservación y productividad de los elementos de producción que son de su propiedad, puesto que de ellos habrá de tener el mejor resultado posible en la producción. Con ello se beneficia la sociedad en general, porque de ese modo hay la posibilidad de que un mayor número de individuos esté en condiciones de satisfacer sus necesidades, por el consumo de los productos obtenidos: el esfuerzo de los componentes de la sociedad tiene ese resultado útil en beneficio común y hay ocasión de que el trabajo se haga menos desagradable.

Ahora bien, respecto al tema que nos ocupa, podemos decir que, siendo la propiedad básica en la vida social, como lo es, no puede ser desatendida en la organización de un pueblo. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 se encarga de ella desde diversos puntos de vista y, por eso, vamos a describir en seguida los rasgos característicos de nuestra organización constitucional, para medir después la importancia de los preceptos que hemos de examinar.

“Como un medio de evitar los conflictos que de continuo se presentaban entre los diversos órganos políticos, y para limitar los abusos de la autoridad, los

³² Ibidem. pp. 13 y 14.

Estados contemporáneos han ocurrido, en general, a establecer en un solo documento jurídico que tiene características especiales, y lleva el nombre de Constitución, las bases fundamentales de la organización del Estado, las relaciones que guardan los diversos órganos entre sí y sus relaciones con los particulares.”³³

La Constitución, como normativa que es y obligatoria para su cumplimiento, es una ley; pero por sus caracteres singulares se le designa frecuentemente con el nombre de “Ley Suprema”. Al distribuir las competencias de Gobierno entre los diversos órganos, la Constitución da a quienes los desempeñan un poder o autoridad que debe ser respetado por los demás órganos y por los particulares y, con quienes adquieren tal mando de poder son hombres sujetos a toda clase de errores y de debilidades. Las Constituciones también dedican una de sus partes más importantes a prohibir a la autoridad la ejecución de cualquier acto que lesiones ciertos derechos reconocidos por la Constitución a los particulares, de manera que la acción del Estado queda detenida ante esos derechos llamados unas veces “derechos del hombre” y otras “garantías individuales”.

De las materias señaladas, las Constituciones establecen un régimen especial para modificarlas, de manera que cualquier alteración que se les haga mediante ese sistema de modificaciones tiene que ser cuidadosa, esmerada, pues es más complejo que el de la modificación de cualquier otra ley. Es decir, toda

³³ TENA RAMÍREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México 1808-1990. 22ª ed., México, Porrúa, 1990. p. 27.

Constitución, es esencialmente conservadora de los principios que contiene para evitar que circunstancias meramente momentáneas ocasionen trastornos definitivos en la organización social.

“México está regido por la Constitución del 5 de febrero de 1917, aprobada por un Congreso Constituyente, modificada y ampliada en una serie de enmiendas, donde se establece el régimen republicano-federal así como, las atribuciones del Gobierno que la Constitución establece expresamente a la Federación y que están reservadas a los Estados locales.”³⁴

Nuestra Constitución distribuye las competencias federales en tres órganos principales a los cuales reviste la autoridad y designa con el nombre de Poderes (artículo 49), conforme a la división clásica; encomienda al Gobierno así constituido el ejercicio de las actividades del Estado por medio de facultades enunciadas en todo el texto constitucional, pero particularmente en los artículos 73, 89, 103 y 104. Al mismo tiempo, limita esa autoridad con su conjunto de restricciones a su actividad, a las que designa con el nombre de “garantías individuales” expuestas en los artículos del 1 al 29, y las cuales no pueden restringirse ni suspenderse sino en los casos y con las condiciones que establece este último precepto, y que son los de invasión, perturbación grave de la paz pública o cualquiera otra que ponga a la sociedad en grande riesgo o conflicto, de la manera que señala el mismo artículo 29. Esas garantías individuales en ocasiones enuncian una prohibición expresa y en otras la prohibición resulta de un

³⁴ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán. Op. cit. p. 28.

precepto imperativo que implica la prohibición de lo que no este expresamente ordenado.

Esa serie de prohibiciones que la ley dicta a las autoridades no son sólo una norma respetable para éstas y encomendadas a su buena fe, sino que además su violación da al individuo, en cuyo perjuicio se causa la lesión, la facultad de ocurrir a la autoridad judicial federal para que ésta lo ampare y proteja contra la autoridad que indebidamente desatendió el mantenimiento de la Constitución (artículo 103-I), de manera que por ese medio la autoridad judicial, en el derecho mexicano, viene a ser la salvación de los particulares contra los abusos de la autoridad y la que restablece el derecho, la paz social, o sea el equilibrio ideado por la Constitución, en los conflictos entre el Poder Público y los particulares. Esa facultad reguladora del Poder Judicial se manifiesta también los conflictos que surjan entre la Federación y los Estados (artículo 103-II y III).

“Para que la Constitución mexicana pueda ser modificada, es necesaria la aprobación del Congreso Federal, computada por el voto favorable de las dos terceras partes de los individuos presentes, y la aprobación de la mayoría de las legislaturas de los Estados (artículo 135).”³⁵

Así considerado el régimen Constitucional, podemos apreciarlo en toda su grandeza, por ser el que procura el orden y estabilidad en una nación, impidiendo a la autoridad que sobrepase los límites del poder que le asigna la Constitución, pues desde este punto de vista, la autoridad no es sino el medio de hacer efectivos

³⁵ Ibidem. p. 29.

el orden y concordia entre los particulares. Para que una autoridad puede ir más allá de lo que la Constitución la faculta, es necesaria la modificación de la Constitución, pues, de lo contrario, en nuestro derecho político los particulares que resienten alguna violación a las garantías individuales deberán ser amparados por la autoridad judicial, y si ésta, que está desempeñada por hombres susceptibles de errores y de debilidades, no llega a cumplir con la misión altísima que la Constitución les fija, entonces podremos decir que está roto el régimen Constitucional, que no habrá paz, ni orden en el país y, por lo mismo, que se llegará a cualquiera de dos extremos, al anárquico o al de tiranía.

Las disposiciones de la Constitución en materia de propiedad son las siguientes:

Otorga al Estado un derecho originario de propiedad sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y el derecho de enajenarlas para constituir la propiedad privada (artículo 27 párrafo I). Le concede también el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización (artículo 27, párrafo II); da asimismo al Estado la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público (artículo 27, párrafo III); le marca normas de política para conducirse en materia de propiedad, entre las cuales están el fraccionamiento de los latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad y la dotación de tierras y aguas a los pueblos que carezcan de ellas (artículo 27, párrafo III); reserva a la Nación el dominio directo de ciertos bienes (artículo 27, párrafo IV); donde se limita la capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas, a los extranjeros (artículo 27, fracción I), a las instituciones de

beneficencia (fracción III); a las sociedades comerciales por acciones (fracción IV) y a los bancos (fracción V); la niega totalmente a las corporaciones religiosas (fracción II); la concede a los núcleos de población que guarden el estado comunal para disfrutar en común, las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan (fracción VII) y la reconoce también a los estados, al Distrito Federal, a los territorios y a los municipios de toda la República para adquirir y poseer todos los bienes necesarios para los servicios públicos (fracción VI); prohíbe la confiscación (artículo 22); prohíbe también las requisiciones en tiempo de paz y los sujeta a lo que dispongan las leyes marciales en caso de guerra (artículo 22), y prohíbe la privación de la propiedad, a no ser mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (artículo 14).

La coordinación de todo ese conjunto de disposiciones establece un régimen jurídico de la propiedad. Desde luego, conviene tener presente que algunas de esas disposiciones se refieren a atribuciones del Poder Público en materia de propiedad, otras a garantizar a la propiedad privada contra el Poder Público, otras a restringir la capacidad para adquirir la propiedad privada, otras a los derechos comunales de los pueblos y otras a la propiedad del Estado.

A este respecto, se debe hacer una advertencia previa: “Nada más indispensable para la recta interpretación de la ley que examinar y fijar de antemano las condiciones del lenguaje en que está escrita, para saber si las palabras deben estimarse y las locuciones entenderse con un valor rigurosamente

gramatical, o si hay que tomar en cuenta que la dicción no es culta, que lleva los vicios vulgares de la época o que es caída y descuidada. El fin es descubrir la intención del legislador, y la intención, que por el lenguaje se expresa, sólo puede descubrirse dando al lenguaje, el valor que en la pluma del legislador tenía; y para esto, mientras se estudia el valor de las locuciones en los casos especiales, la primera cuestión que debe examinarse es la calidad general del lenguaje de la ley.”³⁶

Sabremos de una vez, si es o no argumento en pro o en contra de una interpretación el que se funda en los respetos que merezca el legislador como legista. Un examen ligero y una crítica sin exagerado escrúpulo, bastan para persuadirnos de que nuestra Constitución está bastante mal escrita.

Estas palabras, con las que Rabasa comentó la Constitución de 1857, “son también aplicables a la de 1917, y en particular, al artículo 27, que es el que se ocupa principalmente de la propiedad; ningún otro precepto ha dado lugar a mayor número de controversias por su lenguaje poco cuidadoso; es ampuloso; carece de sencillez y de brevedad en su redacción; tiene exceso de casuismos y de detalles en detrimento de principios generales; la incorrección del significado atribuido a diversas palabras, algunas de las cuales, son empleadas con connotaciones diferentes, es tal su defecto capital, y todo ello, se complica con una inadecuada división en párrafos y fracciones que hacen confusa la interpretación.”³⁷

³⁶ DELGADO MOYA, Rubén. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2ª ed., Comentada. México, Sista, 2009. p. 40.

³⁷ Idem.

Como podemos ver, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sin lugar a dudas, establece el derecho de propiedad, así como las limitantes que la misma precisa para tal ejercicio, en el entendido que todo lo dispuesto por la Carta Magna se puede hacer siempre y cuando se respete el derecho de los demás y las garantías que la misma señala.

B) La propiedad en condominio, en el Código Civil para el Distrito Federal.

El ordenamiento citado hace referencia al régimen de propiedad en condominio, principalmente en su artículo 951, último párrafo, en donde se lee lo siguiente:

“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 registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.³⁸

En esta forma considero que el ordenamiento que se debe de observar para reglamentar el Régimen de Propiedad en Condominio y en consecuencia todos los derechos y obligaciones inherentes a los mismos, es el enunciado en el párrafo anterior siendo suplementaria a la voluntad de las partes esta ley.

Este Régimen no lo podemos encontrar en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 951 reformado por decreto de noviembre de 1954, mismo que estuvo en vigor hasta el mes de diciembre de 1962, ya que en la Ley sobre

³⁸ GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. Código Civil para el Distrito Federal. 73ª ed., Revisado, actualizado y acotado por el autor. México, Porrúa, 2005. pp. 209 y 210.

el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales del año de 1954, era omiso en este aspecto.

C) Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La ley citada, en la actualidad se compone de 89 artículos y dos transitorios, que a su vez, se dividen en ocho títulos.

“El primero de ellos, se denomina *De la Propiedad en Condominio de Inmuebles*, que cuenta con dos capítulos, uno *De las Disposiciones Generales* de dicha ley y el otro, habla *De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal*.”³⁹

El Título Segundo se titula, *De la Calidad de Condómino y de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común*. También cuenta con dos capítulos, *Del Condominio y su Propiedad Exclusiva*, así como *De los Bienes Considerados de Propiedad Común*.

De la Organización y Administración de los Condominios se encarga el título tercero que a su vez se divide en dos capítulos; *De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea* y el segundo; *De la Administración* que a su vez, se subdivide en dos secciones *Del Nombramiento y Facultades de los*

³⁹ DÁVILA ROMERO, Jaime. Algunos Problemas de la Habitación en el Distrito Federal. 2ª ed., México, D.F., Planeta, 2001. p. 163.

Administradores y la sección segunda Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia.

El Título Cuarto, habla *De las Obligaciones y Derechos Derivados del Régimen Condominal*; éste título consta de cuatro capítulos que son *Del Reglamento del Condominio, De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes, De los Gravámenes al Condominio y De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.*

La Ley de Referencia, en su título quinto, establece lo relacionado a los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular, en un capítulo único. El Título Sexto, se denomina; *De la Cultura Condominal*. El séptimo, se titula *De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio*; finalmente, en el título octavo se establecen las sanciones y también consta de un capítulo.

A continuación, precisaré lo que a nuestro criterio resulta más importante en dicha ley.

“En el Título Primero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se adicionan diversos términos, que son usados, para hacer más clara la interpretación de este cuerpo legal; además, al artículo 9 se le adiciona una fracción en donde se establece la obligación de modificar la escritura constitutiva, cuando el proyecto original del régimen de propiedad en

condominio sufra alteraciones en cuanto al número de unidades privativas, ampliación, reducción o destino de áreas comunes.”⁴⁰

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

En el título segundo, referido a la calidad de condominio y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común, precisados en los artículos 18 y 21. Asimismo, el artículo 22, de la ley citada, incluye novedosas penalidades para los propietarios que no respeten el derecho de preferencia de los arrendatarios; esto con la finalidad de impulsar la adquisición de la vivienda por parte de aquellas personas que tienen la real necesidad de habitación, ya que en muchas ocasiones no se les respeta la preferencia en la compraventa.

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

La gran mayoría de las unidades y conjuntos condominales no cuentan con una organización y administración en los términos dispuestos por la ley y se organizan con criterios más prácticos o sencillos. Sólo una quinta parte de los condominios cuentan con una administración legalmente constituida; en este sentido, en el título tercero, de la organización y administración de los

⁴⁰ Ibidem. p. 164.

condominios, se establecen nuevas condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, entre las que destacan: la organización por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas.

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

“La democracia, es fuente de ayuda para resolver los problemas comunes, se hace apremiante en la vida en condominio. El cumplimiento de las obligaciones es el mayor problema en la actualidad y la falta de coercitividad su campo de cultivo, por esta razón y entendiendo que la Asamblea General es el órgano de mayor jerarquía, se propone dotar de mayores facultades a esta representación para que de ahí mismo surjan los planteamientos de solución a este tipo de conflictos.”⁴¹

⁴¹ GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración. 2ª ed., México, Trillas, 2005. p. 122.

Por lo anterior, en el artículo 35 se adiciona una fracción que faculta a la Asamblea para resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas u otros, con excepción del agua potable.

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

“Uno de los problemas que más aquejan a las nuevas administraciones es la negativa de las administraciones salientes a devolver la documentación, estado de cuenta , valores, libro de actas y demás bienes que tienen bajo su resguardo y responsabilidad, dificultando con ello, el desempeño de la nueva administración, en perjuicio de los condóminos.”⁴²

Por lo anterior, se modificaron diversos artículos, como el 49, 50, 52, 53 y 55 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, imponiendo sanciones pecuniarias a fin de solucionar el problema planteado.

Con frecuencia los habitantes del condominio, cuando son citados a comparecer para tratar de resolver las controversias por medio del procedimiento conciliatorio, no asisten a la junta de advenimiento y como consecuencia el atraso del procedimiento significa derroche de recursos humanos y económicos, que bien pudieran utilizarse para otros fines. A fin de contar con medios de apremio acordes al incumplimiento de estos habitantes, en el Título Cuarto, de las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal, se amplían los

⁴² RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. Op. cit. p. 116.

montos de las multas en caso de inasistencia a la Junta de Conciliación, de la parte contra la cual se presentó la reclamación.

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

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

“Para coadyuvar a lograr una sana convivencia de todos y cada uno de los condóminos, es indispensable fomentar la cultura condominal, lo que generará, entre otros elementos, el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la solidaridad y la aceptación mutua. En el título sexto, de la cultura condominal, se adiciona la obligación para que la Procuraduría Social oriente y asesore en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles que

difundan y desarrollen la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con esta.”⁴³

Las controversias frecuentes entre los condóminos son originadas por violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, principalmente por faltas que afectan la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, por uso inadecuado de las áreas comunes, por la negativa de la administración saliente a devolver la documentación y bienes que tiene bajo su resguardo a la nueva administración, por falta de pago de las cuotas de mantenimiento, de servicios o extraordinarias.

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

⁴³ PRUNEDA PADILLA, Juan Antonio. Administración Estratégica Condominal. 3ª ed., México, PAC, 2004. p. 81.

D) La Procuraduría Social del Distrito Federal.

Como se sabe, la Procuraduría Social del Distrito Federal se creó en enero de 1989, como una vía expedita, gratuita y sin formalidades para la defensa de los intereses de los particulares frente a los actos de gobierno, así como para hacer recomendaciones y mejorar la atención que brinda la administración pública.

En junio de 1989 se le otorgó la función de procurar el cumplimiento de la Ley de Condominios para el Distrito Federal, y en 1993 se le encomendó la conciliación, es decir, la mediación en conflictos condominales, así como el registro de administradores de condominios. En sus inicios, tuvo un bajo perfil en su actuación y fue prácticamente desconocida por la sociedad.

Fue hasta 1997 cuando esta institución se consolidó, encontrándonos con una procuraduría acorde en las principales áreas que la integraban dos subprocuradurías y la Dirección de Administración e Informática.

Tenía un sustento jurídico endeble.

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

- Los parámetros para medir la eficacia de los programas eran ambiguos.
- El techo financiero era muy reducido.

- Carecía de facultades precisas para actuar en defensa de los capitalinos.
- No contaba con personal suficiente para atender a la ciudadanía.
- Carecía de protección e impacto en la sociedad.”⁴⁴

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

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

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

En relación con el tema que nos ocupa, se puede decir que el artículo tercero de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal párrafo segundo faculta a la Procuraduría Social del Distrito Federal para conocer sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y el artículo 65 del mismo ordenamiento legal la faculta para conocer sobre las controversias en materia condominal.

⁴⁴ Ibidem. p. 171.

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

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

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

Promueve la organización y atiende la queja condominal. Además, proporciona a los arrendatarios y los arrendadores de vivienda, orientación jurídica y un espacio de conciliación para dirimir sus diferencias. Puede emitir sugerencias y recomendaciones a la autoridad.

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

La Procuraduría Social está facultada para crear espacios de concertación para resolver conflictos, entre la ciudadanía e instituciones del Gobierno del Distrito Federal, buscado la mejor solución, logrando conciliaciones y concertaciones interinstitucionales, de las cuales se citan algunas:

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

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

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

En calzada San Juan de Aragón se construían sin licencia 82 edificios en condominio con 2,460 departamentos por parte de la Desarrolladora Metropolitana S. A. de C. V. (DEMET). Esto causó inconformidad de los vecinos debido a limitantes en los servicios urbanos de agua potable, drenaje y vialidad.

La institución citó a una mesa interinstitucional. Como resultado, la autoridad negó la licencia de construcción y ordenó la clausura del proyecto.”⁴⁵

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

“En este periodo se recibieron 46,435 quejas en la oficina central, 4 oficinas desconcentradas, 16 módulos delegacionales, las unidades móviles y a través de los programas para grupos vulnerables. De las quejas recibidas, 16,409 (35%) fueron contra dependencias de GDF y 30,026 (65%) contra delegaciones políticas.”⁴⁶

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

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

⁴⁵ ALVERDE GOYA, José María. Consideraciones sobre la Vivienda para Arrendamientos y los Condominios. 4ª ed., México, Labor, 2003, p. 171.

⁴⁶ Ibidem. p. 172.

por suministros de agua, establecimientos mercantiles, registro civil y actos jurídicos.”⁴⁷

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

“Las delegaciones políticas contra las cuales se levantaron más quejas fueron, en ese orden, en 2006, Álvaro Obregón, Azcapotzalco y Benito Juárez; en 2008, Iztapalapa, Cuautémoc y Venustiano Carranza, y en 2009, Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón.

En cuanto al perfil de los quejosos, mientras que en 2006 la mayoría eran hombres (60.38%), en 2008 y 2009 aumentó la participación femenina, que ahora representa 63%. La mayoría tienen educación básica (26%), elemental (23%), media superior (16%) o superior (16%), y son trabajadores independientes (32%) o amas de casa (27%).”⁴⁸

Para la promoción de queja, en coordinación con diversas dependencias del GDF relacionadas con la queja, se realizó un seminario para crear un sistema global de atención a las solicitudes, quejas y denuncias ciudadanas que permita contar con información veraz y oportuna, que se utilice para solucionar problemáticas en la Administración Pública del Distrito Federal. Actualmente, están en revisión del Jefe de Gobierno.

⁴⁷ Ibidem. p. 173.

⁴⁸ FLORES, Edmundo. Elemento de la Ciudad de México. 2ª ed., México, Diana, 2004. p. 168.

“De las 46,435 quejas recibidas en la gestión se han solucionado 40,257, lo que representa el 87%. Desde 1997, la orientación se ha incrementado ya que la población ha buscado en la Procuraduría Social un puente para utilizar los servicios de GDF y de los organismos gubernamentales. Las 22,600 orientaciones brindadas, se dividen, según el tema de consulta. En materia administrativa (concesiones, construcción y uso de suelo, justicia cívica) 45%, Jurídicas (condominal, crédito y regularización) 26%, De vivienda (condominal, crédito y regulación) 21% y Sociales (asistencia médica y social, educación, cultura y actividades recreativas) 8%.”⁴⁹

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

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

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

⁴⁹ Idem.

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

E) El instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles arrendados para habitación.

“El instructivo se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985, por Decreto del H. Congreso de la Unión, donde se precisa que tal instructivo, será de observancia general por parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en la interpretación administrativa y aplicación del artículo 11 del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles de arrendamiento.”⁵⁰

Tal instructivo sustituyó, respecto de inmuebles arrendados para habitación, parcial y temporal al instructivo sobre la materia, publicado en la Gaceta Oficial del propio Departamento, con fecha 1º de diciembre de 1977.

El Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación contiene el procedimiento administrativo para la recepción, análisis y resolución de solicitudes para constituir el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que estén actualmente arrendados, siempre y cuando cumplan con los siguientes supuestos:

⁵⁰ ALVERDE GOYA, José María. Op. cit. p. 175.

- a) “Que dicho inmueble haya estado arrendado para habitación, por lo menos, durante cinco años anteriores a la fecha de entrada en vigor al Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles arrendamiento (8 de febrero de 1985);
- b) Que la totalidad de propietarios y más del 50% de los inquilinos manifiesten su conformidad respecto al cambio a régimen de propiedad en condominio, y
- c) Que el inmueble admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.”⁵¹

De igual forma, el procedimiento administrativo fundamentaba en los artículos 3º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 62 fracción III del entonces Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, que correspondía a las delegaciones del propio departamento, conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio a régimen de propiedad en condominio a que se refiere el instructivo, conforme al procedimiento establecido en ese tiempo.

1. “Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, recibirán las solicitudes de los interesados hasta el día 8 de febrero de 1986, fecha en que termina el plazo para hacer uso del beneficio a que se refiere el artículo décimo del Decreto a que se refiere este instructivo.

⁵¹ Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación. 1ª ed., México, Sista, 1985. p. 1.

2. Los escritos de solicitud que presenten los interesados a las Delegaciones no se sujetarán a formalidad alguna pero, cuando menos, deberán contener los datos siguientes:
 - a) Nombre del propietario o propietarios del inmueble;
 - b) Domicilio para oír notificaciones;
 - c) Ubicación del inmueble cuyo cambio de régimen de propiedad se solicita;
 - d) Número de departamentos que integran el inmueble y de los que estén arrendados, con los nombres de los inquilinos actuales, y
 - e) Firmas del propietario o propietarios del inmueble, así como las de los inquilinos que estén conformes con el cambio de régimen de propiedad de inmueble.”⁵²

Como podemos observar, el instructivo señalado se sigue invocando para todas aquellas personas que en su momento hicieron uso de éste y se obligaron o contrataron bajo la vigencia de dicho ordenamiento. El instructivo también precisaba lo siguiente:

3. “Anexos al escrito de solicitud, los interesados deberán acompañar la siguiente documentación:
 - a) Copia certificada del testimonio de las escrituras que acrediten la propiedad del inmueble, adjuntando copia simple para cotejarla y devolver dicho testimonio al interesado;

⁵² Ibidem. p. 2.

- b) Testimonio de la escritura que contenga el poder que acredite la facultad del promoverte para realizar actos de administración y de dominio, en representación del propietario o propietarios del inmueble, cuando no sean éstos, quienes personalmente soliciten el cambio de régimen de propiedad;
- c) Original y copia de los contratos de arrendamiento, que sirvan para acreditar que el inmueble ha estado arrendado para habitación, los últimos cinco años anteriores al 8 de febrero de 1985;
- d) Original y dos copias de las boletas de impuesto predial y de derechos por servicio de agua, y
- e) Plano arquitectónico, de preferencia autorizado, firmado por el propietario o propietarios.”⁵³

Como podemos ver, los requisitos actuales son prácticamente los mismos que se manejaban en el pasado (1985), puesto que siguen siendo las mismas delegaciones y delegados los que autorizan el cambio de régimen de propiedad condominal, a excepción de que en lugar de Departamento del Distrito Federal ahora se llama Gobierno del Distrito Federal.

Asimismo, el instructivo referido precisa en el procedimiento administrativo los requisitos para la recepción, análisis y resolución de solicitudes para constituir el régimen de propiedad condominal, destacando lo siguiente:

⁵³ Idem.

- “Recibida la solicitud por la Delegación del Departamento del Distrito Federal que corresponda a la ubicación del inmueble, se procederá a verificar que el escrito del interesado contenga los datos mínimos y se acompañen los anexos a que se refieren los puntos 2 y 3 del presente instructivo.
- Para determinar desde los puntos de vista técnico y jurídico, que el inmueble admite cómoda división, la Delegación Correspondiente del Departamento del Distrito Federal, podrá inspeccionarlo y cerciorarse que conforme al plano arquitectónico exhibido por los interesados, es posible identificar y diferenciar las áreas donde podrá adquirirse propiedad exclusiva y las susceptibles de uso común mediante copropiedad.
- Las solicitudes del cambio de régimen de propiedad del inmueble, se comunicarán mediante oficio a la Tesorería y a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica del Departamento del Distrito Federal, para los efectos a que hubiere lugar, como resultado de la constitución del régimen de propiedad en condominio.
- Las solicitudes de constitución de condominio, deberán resolverse por las Delegaciones en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción.
- Las resoluciones, respecto a las solicitudes del cambio de régimen a condominio, serán firmadas por los Delegados, y notificadas personalmente o por correo certificado a los interesados. En las

resoluciones en que proceda la autorización, se deberá indicar que no se prejuzga sobre antecedente alguno de construcción y devolverá los planos sellados al interesado, sin que dicha autorización, limite las facultades de la autoridad para cobrar las contribuciones que se adeuden por actos diferentes a los que se refiere este instructivo.”

Finalmente, respecto a los aspectos fiscales, se establecía en el artículo décimo primero del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, la intervención y resolución de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal en el trámite de las solicitudes aludidas en dicho instructivo, no causaría derechos ni el impuesto sustitutivo de estacionamientos.

CAPÍTULO TERCERO

DELIMITACIÓN JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD, EL CONDOMINIO Y EL TIEMPO COMPARTIDO

Antes de explicar las figuras jurídicas enunciadas es conveniente señalar lo que debe entenderse por propiedad. Esta palabra proviene del vocablo latino “*propietas*, que a su vez, deriva de *propium*, cuyo significado, es equivalente a lo que pertenece a un individuo; es decir, que es propio de él.”⁵⁴

Desde el punto de vista económico, propiedad significa el aprovechamiento que los seres humanos obtienen de las cosas de la naturaleza, sean materiales o inmateriales, por ello, los economistas le denominan capital.

Jurídicamente, propiedad “es un derecho real o poder jurídico directo, inmediato, pleno de dominio, que las personas tienen sobre las cosas.”⁵⁵ Lo anterior lo entendemos como un vínculo de pertenencia que sujeta las cosas a las personas.

El Código Civil para el Distrito Federal no precisa un concepto unitario de la propiedad, sólo establece en su artículo 830 que: “la persona que es propietaria de una cosa, puede gozar y disponer de la misma con las limitaciones y modalidades establecidas por las leyes.”⁵⁶

⁵⁴ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T. IV. 1ª ed., México, Porrúa, 1990. p. 250.

⁵⁵ DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 16ª ed., México, Porrúa, 1990. p. 422.

⁵⁶ GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. Op. cit. p. 191.

De las anteriores definiciones, se desprende que sigue en el concepto tradicional, y que en realidad, no dan un concepto de propiedad, solamente señalan las facultades del propietario que se consideran esenciales, tales como el derecho exclusivo, absoluto, de uso, goce, disposición y reivindicación. Asimismo, es evidente que el derecho no es absoluto, sino que debe ejercitarse con las limitaciones de la ley y reglamentos aplicables, además, que con dichas definiciones no se puede explicar, cómo es posible que se separen del dominio, facultades como, por ejemplo, el uso, y el usufructo, sin que la propiedad pierda su naturaleza esencial.

Ahora bien, después de esta breve introducción, será conveniente puntualizar lo referido a la copropiedad, constitución del condominio, el tiempo compartido y las acciones protectoras del derecho de propiedad.

A) Forma de constituir la copropiedad.

Atendiendo a su sentido etimológico, la palabra copropiedad, “deriva del prefijo *co* y *propietas* que significa propiedad de varios en común.”⁵⁷

La mayoría de las legislaciones civiles nacional y extranjera omite dar una definición de la copropiedad; no dicen qué es, sino cuando la hay. Así, el artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal dice que habrá copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso (que no está dividido en partes) a

⁵⁷ MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 7ª ed., México, Esfinge, 2003. p. 129.

dos o más sujetos. Igual que el artículo 392 del Código español y el 1100 del Código italiano, que emplean la palabra “comunidad”, no copropiedad.

Para algunos autores, “la copropiedad es la simultaneidad en el derecho que dos o más individuos o personas tiene respecto de una cosa, en la cual poseen una parte llamada alícuota. Es 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”.⁵⁸

El Código Civil para el Distrito Federal, como el español, refieren la existencia de la copropiedad no solamente en las cosas, sino también en los derechos, hecho con el que algunos estudiosos no están de acuerdo, y dicen que “la copropiedad sólo se da en las cosas materiales, en el derecho real de propiedad, y no en otros derechos, como en los personales (en éstos lo que hay es una contitularidad, no copropiedad), y así se debe entender.”⁵⁹

“La copropiedad es una especie de la comunidad; es un derecho real que recae sobre y solamente las cosas materiales o corporales específicamente determinadas cuando pertenecen a varias personas.”⁶⁰

Con relación a la copropiedad, es importante que no se confunda con el contrato de sociedad, en el que dos o más personas se obligan a aportar ciertos

⁵⁸ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. 6ª ed., México, Porrúa, 2005. p. 198.

⁵⁹ Idem.

⁶⁰ Idem.

recursos de su propiedad, materiales o humanos, para el logro de un fin común. La sociedad siempre da origen a una persona moral o jurídica; la copropiedad, no. En la sociedad existe un patrimonio de la persona jurídica, y ésta es la única facultada para disponer de él; en la copropiedad no, pues cualquiera de los copropietarios puede disponer de su parte alícuota; la sociedad requiere de un órgano para actuar legalmente; en la copropiedad es la persona física la que realiza los actos jurídicos que le convengan, respecto a su parte alícuota. En la sociedad hay un derecho personal; en la copropiedad, un derecho real. En la sociedad siempre se trata de un derecho personal que recae sobre un mueble; en la copropiedad puede recaer sobre un inmueble o mueble.

Los elementos de la copropiedad son: pluralidad de personas, unidad de objeto y la parte alícuota.

- “a) La pluralidad de personas o sujetos que tienen simultáneamente el derecho real de propiedad sobre una cosa;
- b) Unidad en el objeto materia de la copropiedad, consistente en que dicho objeto o cosa se encuentra en un estado de indivisión o pro indiviso; el derecho recae sobre una cosa o un derecho específicamente determinado; y
- c) La parte alícuota; referida a la parte que es propiedad exclusiva de cada uno de los copropietarios, sin que sea una parte específicamente determinada, sino ideal, abstracta, pues los copropietarios tienen el derecho de propiedad sobre todo el objeto o materia de la copropiedad.

A esta situación se le conoce como una relación jurídica de propiedad.”⁶¹

De lo expuesto, destacan las copropiedades o comunidades especiales que son las que se presentan como son:

- a) En la sociedad conyugal, respecto a las cosas o bienes y derechos comunes de los cónyuges, a cada uno le corresponde el cincuenta por ciento, pero no de determinadas cosas, sino de todo el conjunto de ellas y esta comunidad se mantendrá hasta que no se disuelva la comunidad de bienes, ya sea por la disolución del vínculo matrimonial (por el divorcio) o por la petición de los cónyuges y consiguiente resolución judicial de disolución de dicha comunidad de bienes (artículo 194 del Código Civil para el Distrito Federal). El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal. No obstante, debemos recordar que la sociedad conyugal se regula por las capitulaciones patrimoniales y por las disposiciones que rigen al contrato de sociedad.
- b) Entre los coherederos o coparticipes de una sucesión hereditaria, se presenta también otra especie de comunidad o copropiedad especial, en el caso de una herencia a la cual concurren como herederos o coherederos dos o más personas a quienes se les heredan los bienes

⁶¹ VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. 3ª ed., Madrid, España, Talleres Tipográficos Cuesta, 2002. p. 250.

que componen la masa hereditaria, por ejemplo: “Diana e Iván heredan una casa, una cuenta bancaria, tres títulos de crédito y cien centenarios de otro; ambos son, pues, coherederos, y, por tanto, mientras no se les adjudiquen las cosas o los bienes, son copropietarios sobre la comunidad de los bienes materiales y cotitulares de los derechos, pero Diana no puede decir que su parte de la casa es la planta baja y lo que ella contiene, y la de Iván el primer piso, o viceversa, pues ambos les corresponde un medio o la mitad de todas las cosas y los derechos, obligaciones y cargas de la herencia.”⁶²

- c) La medianería, es decir, cuando dos personas tienen algo a medias o por la mitad. En este caso, se trata de la pared o muro medianero, seto o zanja que separa a dos propiedades.

“La medianería es una forma especial de indivisión; es una copropiedad forzosa, que se aplica en el caso en que un muro, seto, zanja, determina el límite de dos predios contiguos, y no se puede establecer a cuál de los propietarios pertenece. Hay medianería cuando la pared, mutuo, cerca, seto o zanja pertenece pro indiviso a los propietarios de los inmuebles que los separa. Por ejemplo, un muro que divide los edificios y dicho muro es pared intermedia de las habitaciones de ambas construcciones colindantes.”⁶³

También hay medianería por presunción de la misma. Se presume la existencia de ésta, salvo evidencia, prueba, demostración o signo exterior en

⁶² Ibidem. p. 251.

⁶³ PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Op. cit. p. 316.

contrario, en los siguientes casos: “a) en las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación; b) en las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo; c) en las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos.”⁶⁴

Para el caso en que las construcciones no tengan la misma altura, sólo se presumirá la copropiedad hasta la altura de la construcción más baja (artículo 953 del Código Civil para el Distrito Federal).

Asimismo, se presumen en copropiedad las zanjas a acequias abiertas entre propiedades contiguas, si no hay título o signo que demuestren lo contrario. Se considera como signo contrario a la copropiedad cuando la tierra o basura, desperdicio, yerbas o maleza sacada para limpiar la zanja o acequia se encuentre de un solo predio el propietario de éste lo será de aquélla. Sin embargo, esta presunción termina cuando por la inclinación del terreno obliga a depositar la tierra, basura o maleza de un solo lado (artículos 957 y 958 del Código Civil para el Distrito Federal).

La ley establece que representa un signo exterior contrario a la copropiedad cuando: a) existen ventanas o huecos abiertos en la pared que divide los edificios; b) se tiene la certeza de que la pared, vallado, cerca o setos vivos están contruidos sobre el predio de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas; c) la pared soporta las cargas y carreras, pasos

⁶⁴ Idem.

y armaduras de una de las posesiones, y no de la contigua; d) si el tejado o albardilla cae hacia una sola de las propiedades; e) la pared divisoria presenta piedras salientes de la superficie sólo por un lado de la pared y no del otro; f) la pared es divisoria entre un edificio del cual forma parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificios; g) una propiedad esté cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las propiedades contiguas no lo estén, y h) la cerca que encierra al terreno es de diferente material o especie de la que tiene el vecino en sus lados continuos a la primera (artículo 954 del Código Civil para el Distrito Federal).

Los árboles que sirvan de cerca en una copropiedad o que señalen linderos serán copropiedad, y no podrán ser arrancados o sustituidos por otros, salvo con el consentimiento de los copropietarios o por decisión judicial; y los frutos de los árboles y los gastos serán distribuidos por partes iguales (artículos 970 y 971 del Código Civil para el Distrito Federal).

B) La constitución del condominio.

La propiedad horizontal es un derecho real, es una forma especial de propiedad construida sobre pisos o edificios divididos por pisos, departamentos o locales susceptibles de ser aprovechados en forma independiente, y en los cuales se atribuye al titular de cada piso, departamento, local o nave, un derecho exclusivo sobre ellos, y un derecho de copropiedad forzosa sobre los elementos y servicios comunes.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en el artículo 3º, dice que se denomina condominio a un grupo de departamento, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Esta forma de propiedad en condominio se le ha denominado propiedad horizontal, propiedad por pisos o departamentos, comunidad por pisos, copropiedad edilicia y propiedad en mancomún y propiedad por casas. En nuestro país se le conoce como “propiedad en condominio”.

El fin de este tipo de propiedad es tratar de resolver el problema social, de escasez de la vivienda que se presenta en las grandes poblaciones urbanas, proporcionando mayores posibilidades de carácter económico para que un número considerable de habitantes puedan adquirir una vivienda propia, construida en un terreno dividido por pisos o casas, con los elementos indispensables para habitarla, y compartiendo bienes y servicios comunes con otras personas. De esta manera, se aprovecha más el suelo, en el crecimiento de las grandes ciudades, pues se parte del tradicional criterio de urbanización de tipo horizontal, que requiere de grandes extensiones de terreno. En consecuencia, el Estado no sólo la reconoce, sino que la favorece, promueve,

construye y encauza, otorgando facilidades a las personas físicas y morales para la creación de este tipo de propiedad, y expide las disposiciones legales necesarias para su buen funcionamiento.

Podemos considerar como ventajas de esta forma de propiedad la mayor oportunidad que tienen las personas para adquirir una vivienda propia a menor costo que si se tratará de una vivienda o casa unifamiliar; permite el acceso a la vivienda a mayor número de personas, evitando el gasto interminable que representa el arrendar un inmueble para vivir, además, que al final nada será del arrendatario. Igualmente, se termina con los múltiples conflictos que presentan entre el inquilino y el arrendatario, máxime cuando viven y conviven en el mismo inmueble.

Las desventajas o inconvenientes en el régimen de propiedad en condominio se traducen en dos aspectos:

- “a) El entrar a la indivisión o copropiedad forzosa de manera indefinida, permanente o perpetua, pues no hay posibilidad de pedir la partición por lo que respecta a los pisos, bienes y servicios comunes del inmueble, pues ambos, ni la propiedad exclusiva del piso, departamento, vivienda o local, ni los elementos o servicios comunes, se pueden enajenar individualmente, y
- b) Por la diversidad de la formación, educación, manera de ser, empleo, etcétera, de los condóminos, se presentan relaciones de convivencia y vecindad muy complejas que implican una gran variedad de conflictos

muy difíciles de resolución; pero ejemplo, la de participar en la cooperación para el mantenimiento, conservación, seguridad y tranquilidad del inmueble, razón por la cual ha sido necesario establecer reglas para prevenirlos y evitarlos, precisando los derechos y obligaciones que corresponden a cada condómino, la forma de resolver las controversias entre ellos, de administrar el inmueble y las sanciones para infractores.”⁶⁵

De acuerdo con el artículo 5º, relacionado con el 6º y 7º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los condominios se clasifican según las particularidades de su estructura o de su uso, y de acuerdo con el grupo social que va a aprovecharse de la vivienda, local o nave, en condominios ordinarios de interés social.

“a) Por estructura. En condominio vertical, horizontal y mixto; el primero está edificado de manera vertical en varios niveles en un terreno común, con propiedades exclusivas y elementos comunes; el segundo está construido en forma horizontal, en el que el condómino tiene un derecho exclusivo de su casa, departamento o local y de parte del terreno, y comparte los servicios y elementos comunes en copropiedad; el tercero es el condominio construido en forma horizontal y vertical, en grupos, divididos en edificios, unidades, manzanas; también tiene una propiedad exclusiva y elementos comunes compartidos por casas unifamiliares o casas duplex, y multifamiliares

⁶⁵ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. pp. 218 y 219.

construidos de manera vertical.”⁶⁶ Por disposición legal, cada condominio deberá estar constituido como máximo por 120 departamentos, viviendas, casas o locales (artículo 9º, fracción II, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

- b) Por su uso. En condominio habitacional destinado exclusivamente a la vivienda; en condominio comercial, cuya finalidad de los locales está destinada a la práctica del comercio, y el condominio industrial cuyas naves, bodegas o galeras están adecuadas para el desarrollo de actividades propias de la industria, y el condominio mixto es aquel en el cual las unidades de propiedad exclusiva están destinados a dos o más usos mencionados con anterioridad.
- c) Por su característica social. Se clasifican en ordinarios y de interés social. Los condominios ordinarios son todos aquellos que están construidos en una superficie de terreno de mayor extensión y proporcionan a los condóminos mayores y mejores elementos de comodidad en las casas, departamentos, locales, naves o pisos, y dan un estilo de vida propio de la clase media alta y alta.”⁶⁷

De lo expuesto, se deduce que los condominios señalados están destinados a las personas con posibilidades económicas que les permite vivir o desempeñar su labor comercial o industrial de manera cómoda y adecuada.

⁶⁶ Ibidem. p. 219.

⁶⁷ PRUNEDA PADILLA, Juan Antonio. Op. cit. p. 121.

Los condominios de interés social son aquellos que están destinados a los grupos populares de escasos recursos, y cuya única posibilidad de adquirir una vivienda propia. “Éstos están contruidos en terrenos reducidos y en zonas urbanas populares generalmente designadas por la autoridad administrativa, de acuerdo con la legislación federal y local, que expide la constancia que acredita al condominio de interés social para que goce de los beneficios de ayuda económica para la construcción, reparación y mejora de las áreas comunes del inmueble, así como para la prestación de algunos servicios; por ejemplo, la recolección de basura o la seguridad pública. Su regulación específica esta determinada en los artículos 76 a 78 bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.”⁶⁸

Las características de la propiedad en condominio que se desprenden del concepto referido en el artículo 3° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal son:

- a) Que el condominio sólo existe cuando los diferentes pisos, departamentos, locales o naves de un edificio pertenezcan a distintos propietarios, y que aquéllos puedan ser aprovechados de manera independiente por contar con un acceso o salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública;
- b) Que existe un derecho de propiedad exclusiva que recae sobre el piso, departamento o vivienda, nave o local, del que el titular o propietario

⁶⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 10ª ed., México, Porrúa, 2005. p. 366.

puede usar, gozar y disponer totalmente con las limitaciones que le impone la ley, y

- c) Existe también un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes que son anexos del derecho de propiedad del piso, casa o departamento, nave o local, por lo que éstos no se podrán enajenar, gravar o embargar separadamente. El derecho será proporcional al indiviso de la propiedad exclusiva (artículos 8, 15 y 17 del Código Civil para el Distrito Federal).

Para constituir el régimen de propiedad en condominio se requiere cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4°, 5°, 6°, 10 y 11 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como la manifestación de voluntad de la persona física o moral; en este caso, en escritura pública, que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Las formas comunes de constituir el régimen de propiedad en condominio según la realidad práctica y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, son:

- “a) La que se constituye a través de la sucesión hereditaria, en la que el autor de ésta para beneficiar; por ejemplo, a cada uno de sus cuatro herederos deja un piso a cada uno de ellos, de un inmueble que se compone precisamente de cuatro pisos y una salida a las áreas comunes y a la vía pública.

- b) Cuando los copropietarios de un inmueble manifiestan su voluntad ante el notario público para transformar la copropiedad forzosa en un régimen de propiedad en condominio, dividiéndose y adjudicándose el inmueble por pisos o departamentos con sus bienes y servicios anexos; por ejemplo, escaleras, cisterna, techos, estacionamiento, etcétera.
- c) Cuando se realiza la venta de un inmueble en régimen de propiedad en condominio por pisos, por parte de un único propietario que, en ocasiones, se reserva un piso, local o vivienda para él, y de esta manera obtiene mayor ganancia que si hubiera vendido el total del inmueble.
- d) Cuando una persona física o moral, previamente a la construcción del inmueble, efectúa la constitución del régimen de propiedad en condominio con objeto de realizar la venta de pisos, departamentos, locales o naves; o bien, cuando varias personas se reúnen o asocian para constituir un régimen de este tipo, para posteriormente construir el inmueble para ellos mismos, y no para venderlo a otras personas.”⁶⁹

La constitución, tipos o formas, organización, administración, derechos y obligaciones de los condóminos y extinción del régimen de propiedad en condominio se regirán por el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece los lineamientos generales; por la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; la escritura constitutiva,

⁶⁹ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 222.

que es la que proporciona las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, por ejemplo, la descripción total del inmueble, la de sus pisos o locales independientes, los elementos comunes, las cuotas de contribución, etcétera (artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); por el reglamento interno del condominio en particular, que deberá ser elaborado por quien otorga la escritura constitutiva, y sus modificaciones deberán ser acordadas en la asamblea general de condóminos (artículo 52 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); por las disposiciones impuestas por los condóminos, siempre y cuando no contravengan las leyes para normar la convivencia y el adecuado uso de los elementos comunes, y por las demás leyes que fueren aplicables; por ejemplo, por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 28 de enero de 1988, reformada, adicionada y derogada en diversas disposiciones mediante el decreto publicado el 13 de diciembre de 1996.

“En Alemania, la Ley Federal de 15 de marzo de 1951 es equivalente a nuestra Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sólo que ésta es de carácter local, y la alemana es de aplicación federal; ésta regula la propiedad de la vivienda y la propiedad parcial que se presenta cuando parte del edificio, está destinado, no a la habitación, sino a otros fines; por

ejemplo, a oficinas, taller, comercio, almacén, etcétera; ambas formas de propiedad pueden combinarse; por ejemplo, la de vivienda con la de comercio.”⁷⁰

“Los derechos y obligaciones de los condóminos, son de dos clases; 1.- Los que se derivan de la propiedad que tienen en exclusividad, ya se trate de la vivienda, casa, local o nave, y sus elementos conexos, tales como el cuarto de servicio, lavaderos, jaulas de tendido, área de estacionamiento, cuando ésta no exclusiva, y cualquier otro que no sea un elemento común; y 2.- Los que corresponden a los elementos, bienes y servicios comunes; por ejemplo, el terreno, la escaleras, muros, las fachadas del inmueble, la entrada común, los patios, jardines, las áreas de vigilancia, administración y de estacionamiento que sean de uso general, etcétera.”⁷¹

Los derechos de los condóminos básicamente versan en lo siguiente:

Cada condómino tiene el derecho de propiedad plena para disponer de su parte exclusiva, por lo que puede venderla, arrendarla, darla en usufructo o hipotecarla, en general transmitirla onerosa o gratuitamente, sin más limitaciones que las contempladas en la escritura constitutiva, el reglamento y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (artículos 21 y 63).

Tiene el derecho de usar y disfrutar su propiedad exclusiva de manera adecuada y conforme a la naturaleza y destino de ella, por lo que podrá hacer

⁷⁰ ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor y WOLF, Martín. Tratado de Derecho Civil. 3ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 4, México, Harla, 2000. p. 619.

⁷¹ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 222.

todas las modificaciones a su piso, departamento, local o nave, así como a los elementos anexos, para obtener mayor confort y comodidades, siempre y cuando no alteren la seguridad, tranquilidad e higiene o cause daño a los demás condóminos o al inmueble en su conjunto.

Además, el derecho de copropiedad para usar bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones o elementos comunes del inmueble sin causar ningún daño o perjuicio a los demás condóminos; de lo contrario, podrá incurrir en responsabilidad administrativa, civil o penal, según se trate de una falta al reglamento interno, de un incumplimiento o contravención al contrato de condominio, por un hecho tipificado en el Código Penal (artículos 18 y 19 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

“El copropietario tiene prioridad sobre el inquilino, para ejercitar el derecho de preferencia del tanto para el caso en que uno de los copropietarios vaya a vender su propiedad exclusiva (recordemos que la venta incluye todos los elementos anexos a ella, como cajón de estacionamiento, cuarto de servicio, etcétera). Para tal efecto, se estará a lo contemplado en el artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Si no hubiese interés por los copropietarios pasados 15 días sin que hayan manifestado algo, dicho derecho pasará al arrendatario, si es que el departamento o vivienda estuviese arrendada; si la propiedad exclusiva que se va enajenar es una vivienda sino un local o nave destinado al comercio o industria, se aplicará lo

dispuesto por los artículos 2447 u 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal.”⁷²

Cabe destacar que en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que fue abrogada o sustituida por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en vigor, sólo permitió el derecho del tanto a favor de los inquilinos y de las instituciones oficiales que hubiesen financiado o construido el condominio, y no entre los condóminos. Incluso, previó el ejercicio del derecho del tanto para el caso de que se enajenara un departamento, vivienda, casa o local sin haber notificado al inquilino. Asimismo, obligó a los notarios a cerciorarse de que cumplió con dicho requisito para poder otorgar la escritura de enajenación (artículos 18 a 20 de la abrogada ley).

Tiene el derecho de hipotecar su parte exclusiva, ya se trate de la vivienda, local o nave. Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común (artículo 63 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Las obligaciones que corresponden al titular de la propiedad exclusiva son:
“a) abstenerse de dañar las instalaciones en general y respetar la propiedad de los demás condóminos; b) conservar o mantener en buen estado su piso, vivienda, local o nave y, en general, todas las partes que particularmente le

⁷² Ibidem. p. 223.

correspondan, a fin de que no cause daños, so pena de resarcir los que ocasione; c) permitir el uso o la realización de reparaciones que sean necesarias para la conservación del inmueble o para el funcionamiento de las servidumbres que se requieran para la creación de servicios comunes, y d) abstenerse de realizar cualquier tipo de acción o actividad que no permita el reglamento o que vaya contra la seguridad, salubridad o ponga en peligro del inmueble a los demás condóminos, así como abstenerse de observar conducta que ataquen la moral o las buenas costumbres.”⁷³

Para concluir, será necesario precisar las obligaciones de los condóminos, que se derivan del suelo donde está construido el condominio, las cimentaciones, patios, cisternas, azoteas, escaleras, muros, administración o portería, servidumbre, entre otras.

En términos generales, los derechos sobre las cosas, bienes y servicios comunes surgen del derecho de copropiedad sobre ellos. Este derecho es indivisible e inseparable de los pisos, locales o naves, según se desprende del artículo 8° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; por lo tanto, los copropietarios tienen el derecho de uso y disfrute de los elementos, bienes y servicios comunes.

Las obligaciones que tienen los propietarios o condóminos respecto de la totalidad del inmueble, son: “a) la de usar y disfrutar el inmueble de manera adecuada, tomando en consideración los derechos de los demás, y b) la

⁷³ Ibidem. pp. 223 y 224.

obligación de aportar determinadas cantidades para la conservación y mantenimiento del inmueble de acuerdo con las cuotas establecidas en la escritura o fijadas por el reglamento o asamblea general de condóminos.”⁷⁴

El importe de las cuotas correrá a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva (artículos 56 a 62 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal); por ejemplo, pagará más quien tenga un departamento más grande en relación con el tamaño de los demás.

C) El tiempo compartido.

El régimen de tiempo compartido es una institución turística. Se le puede definir como un contrato por virtud del cual una persona, denominada “promotor” otorga el uso, y en ocasiones, la propiedad, de un departamento, cuarto o vivienda y otras instalaciones, bienes y servicios turísticos, durante un tiempo específicamente determinado y dentro de cualquier mes del año, a otra persona, llamada “consumidor”, quien se obliga a pagar un precio cierto y otra cantidad variable para conservación y mantenimiento del inmueble. Con la posibilidad de intercambio turístico internacional.

Este contrato se clasifica como: “a) un contrato atípico, pues no está previsto ni regulado por la ley; b) un contrato de adhesión, puesto que las cláusulas de él son impuestas al consumidor por una sola de las partes

⁷⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 367.

contratantes (el promotor del tiempo compartido); por lo tanto, en caso de controversia respecto a la interpretación del contenido del contrato, la carga de la prueba corresponderá a éste; es decir, al promotor; c) es principal, ya que para su validez no depende de otro contrato; d) es bilateral, porque se originan obligaciones para ambas partes: para el promotor, transmitir el uso y goce de una vivienda, cuarto o piso y otras instalaciones y servicios determinados, y el consumidor a cambio deberá pagar un precio cierto y otra cantidad variable; e) es oneroso, porque las cargas y los provechos se conocen desde la celebración del contrato, no obstante que la cantidad que se tenga que pagar por mantenimiento y conservación varíe, generalmente cada año, ésta es determinable.”⁷⁵

Son varias las denominaciones que se le han dado al acto jurídico mediante el cual se comercializa el régimen de tiempo compartido; así tenemos, por ejemplo, propiedad vacacional, club vacacional, membresía vacacional, usufructo vacacional, intercambio vacacional, tiempo compartido, propiedad compartida, condominio vacacional, etc., pero todos a través de un contrato.

El tiempo compartido tiene como principales ventajas las siguientes: posibilita la programación de las vacaciones de una o varias personas con relaciones de amistad o familiares; garantiza la estancia y el hospedaje en plazos previamente establecidos, dentro de cada año; reduce el costo de los gastos propios del turismo; produce derramas económicas importantes para los habitantes del lugar vacacional o turístico, así como empleos, entradas económicas para la entidad y gobierno federal.

⁷⁵ GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. Código Civil para el Distrito Federal. Op. cit. p. 409.

Desventajas: Derivan principalmente por la deficiencia, mal servicio y, en general, incumplimiento de las condiciones de la prestación de servicios pactados por parte del promotor, quien abusa y vende, en ocasiones, el mismo tiempo compartido a varias personas, dejando al consumidor con el enojo y la frustración de sentirse defraudado, o bien, a su arbitrio impone el incremento de las cuotas por concepto de conservación y mantenimiento del inmueble, o no cumple con el intercambio internacional pactado; asimismo, evade el fisco debido al descontrol existente por falta de regulación en la inversión tanto nacional como extranjera en los desarrollos turísticos de tiempo compartido.

Los elementos del tiempo compartido que se desprenden del concepto señalado son: “a) personales (usuarios, empresarios y autoridades); b) formales (la manera de celebrar el acto jurídico), y c) reales (el objeto que se transmite para ser usado y disfrutado por el usuario, y el precio que se paga a cambio de él).”⁷⁶

El consumidor, también denominado compartidario, adquirente o comprador, sobre quien recae la existencia del tiempo compartido: está formado por las clases medias altas, que son las que tienen posibilidades económicas para planear el disfrute de vacaciones en este tipo de desarrollos turísticos de tiempo compartido, y no obstante, su importancia es la parte más vulnerable, en el momento en que existe alguna irregularidad o controversia en la prestación del servicio por parte del empresario o promotor.

⁷⁶ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. 231.

Al consumidor se le llega a considerar como un inversionista, en virtud de que dispone de una cantidad para el tiempo compartido, esperando que algún día aumente de precio para poder obtener alguna ganancia; sin embargo, ésta es una utopía, pues el verdadero inversionista es el empresario o promotor de este tipo de industria sin chimeneas, que es el tiempo compartido, pues cuando uno de los usuarios trata de enajenar, rentar o ceder su tiempo compartido deberá entregar determinada cantidad al desarrollador o promotor del mismo, por ese simple hecho.

El empresario es otro elemento personal. Lo representan los empresarios, también denominados promotores o desarrollares del tiempo compartido, que son las personas físicas o morales que invierten para el desarrollo turístico. Los empresarios, como es normal, siempre buscan el máximo de ganancia de sus inversiones sin importar el modo o manera en que se obtenga; así, se aprovechan de la falta de legislación que controle este tipo de inversión, que puede ser nacional o extranjera, para que con un mínimo de requisitos obtengan un máximo de utilidades.

Lo anterior permite a los empresarios realizar la inversión y el financiamiento; la adquisición de predios en los que construirán el inmueble para vender el tiempo compartido; la comercialización, generalmente a través de la preventa, es decir, se vende algo que no existe, y solamente se presenta a los futuros usuarios una linda maqueta, y en el caso de que fracase la inversión, en ocasiones sólo eso queda, defraudando a los adquirentes, como sucedió al

principio con muchas empresas de este tipo. “Todas estas operaciones tienen la ventaja de que pueden realizarse en el país o en el extranjero, sin necesidad de contar con establecimiento u oficinas, lo que representa menores inversiones por parte del empresario, ya que se autofinancia con el dinero de los futuros usuarios, y tiene además la ventaja de que si no le resulta el negocio se desaparece sin más trámite y sin riesgos para él, a fin y al cabo el que sufrirá el daño será el usuario.”⁷⁷

Las autoridades, que después del abandono pasaron a ocuparse en una mínima parte de los problemas que se suscitaron con este tipo de desarrollo de tiempo compartido, y trataron de aplicar las reglas y criterios del hospedaje común y corriente, es decir, de la hotelería, sin éxito, por supuesto, en virtud de los problemas socioeconómicos que presenta. De tal manera que no obstante que es a la Secretaría de Turismo a la que corresponde formular y conducir la política de desarrollo de la política turística nacional, en coordinación con las entidades y los municipios; la promoción, autorización y vigilancia, y regulación de las medidas protectoras del turismo, entre otras funciones (artículo 42 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal), poco ha hecho respecto a los desarrollos de tiempo compartido. A pesar de que en la Ley Federal de Turismo “implícitamente se establece que éstos son considerados como un servicio turístico (artículos 4º y 28, fracción VI, *in fine*), la Secretaría se declara incompetente para conocer respecto del tiempo compartido y sus problemas, y

⁷⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Aspectos Jurídicos e Inmobiliarios del Tiempo Compartido. Ponencia Presentada en la Mesa I de la Reunión Nacional de tiempo compartido (agosto de 1987). p. 140.

afirma que solamente conocerá de los conflictos que se susciten del servicio de hotelería tradicional, no obstante que también está contemplado en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.”⁷⁸

En el contrato de tiempo compartido existen elementos formales y elementos reales, “se dice que es un contrato formal, aunque se perfecciona por el mero consentimiento, en virtud de que requiere para su plena validez constar por escrito, y por tratarse de un contrato de adhesión debe inscribirse en la Procuraduría Federal del Consumidor en el Registro Público de Contratos de Adhesión. El contrato deberá contener por lo menos los datos generales del prestador de servicios turísticos, en este caso, de tiempo compartido; los del consumidor, turista o compartidario; el precio o tarifa a pagar; el tipo de habitación; los servicios que se incluyen; el número de noches; las condiciones de los servicios, así como los cargos por cancelación. Como a continuación veremos, en algunos Estados de la República, como Quintana Roo, Campeche, Jalisco y Nayarit, se exigen más formalidades de las señaladas para poder prestar el servicio turístico en su modalidad de tiempo compartido.”⁷⁹

En relación a los elementos reales, éstos lo constituyen la cosa, el precio y el tiempo. La cosa consiste en la habitación y las instalaciones y servicios que usará el consumidor o vacacionista. Cabe señalar que también puede ser objeto de uso y goce cosa mueble, por ejemplo, un contrato de tiempo compartido que recaiga sobre un tractor. El precio debe ser cierto y en dinero, aunque se puede

⁷⁸ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. p. 233.

⁷⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon. Op. cit. p. 141.

pactar que sea en dinero y en alguna prestación o entrega de frutos, pero siempre deberá ser determinado, y su pago se hace normalmente en plazos durante cierto tiempo y en forma periódica, tal como sucede con la cuota anual para conservación y mantenimiento del inmueble, mismo que aunque no es cierto si es determinable, incluso, en un momento dado puede tratarse de una tarifa establecida por la autoridad turística. El tiempo es el plazo pactado por las partes en el contrato y que generalmente es de una semana en un determinado mes del año, para que el consumidor o vacacionista haga uso de la habitación y demás bienes y servicios contratados.

D) El derecho de propiedad y las acciones protectoras de este.

“En el ámbito civil se protege el Derecho de Propiedad a través de las acciones reivindicatoria, “**publiciana, negatoria, confesoria**, rescisoria, de apeo y deslinde, y de **ad exhibendum** o de exhibir, que pueden ser ejercitadas ante el Poder Judicial, para que éste resuelva sobre la existencia de la propiedad o los conflictos que de hecho o de derecho se susciten respecto de él.”⁸⁰

La reivindicación es una acción real, protectora del derecho de propiedad, contra la privación de la cosa o cualquier detentación posesoria; corresponde ejercitarla a la persona que tiene la titularidad (al propietario) de una cosa mueble o inmueble, en contra de otra persona que tiene la posesión, o bien, contra la persona que la tuvo con objeto de que se le reconozca y restituya ésta con los frutos y acciones (artículo 4° del Código de Procedimientos Civiles).

⁸⁰ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. cit. p. 95.

Etimológicamente proviene del latín “*rei vindicatio*, cuyo significado es reclamación de la cosa”.⁸¹

Esta acción es oponible a todo, es decir, contra cualquier poseedor, siempre y cuando la posesión no sea derivada de un derecho personal; por ejemplo, de un contrato de arrendamiento o de comodato. De ser así se tiene las acciones personales respectivas, no la acción real; por lo tanto, es el medio de defensa de la propiedad más completo y más importante de las acciones reales; a diferencia de otras acciones, es la única que reclama la titularidad del dominio de la cosa.

La finalidad de la reivindicación es lograr el reconocimiento, a través de la autoridad judicial, del Derecho de Propiedad y obtener la devolución de la cosa con todos sus accesorios; por ello, el propietario o el copropietario que no tiene la posesión es quien debe ejercitar la acción contra cualquier poseedor o detentador que alega tener derecho a conservar la cosa.

Acción plenaria de posesión, conocida como acción publiciana, por haber sido creada por el pretor romano *Publicius*, “es la que se concede a la persona que perdió una cosa que adquirió y poseía de buena fe, para que la reclame al poseedor de ella, siempre y cuando no sea al propietario, a fin de que materialmente se la regrese con todos sus accesorios.”⁸² Ésta es una acción real cuyo origen es el derecho de posesión de la cosa que se ha perdido.

⁸¹ MATEOS M., Agustín. Op. cit. p. 219.

⁸² MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. cit. p. 96.

El artículo 9° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dice, compete el ejercicio de la acción publiciana o plenaria de posesión al que adquirió con justo título y de buena fe, para que aun cuando no haya prescrito se le restituya la cosa con sus frutos y acciones, y se le reconozca como poseedor, en los términos del artículo 803 del Código Civil, es decir, para que se le mantenga en la posesión, y si ha sido despojado de ella deberá ser restituido contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que para que prospere la acción plenaria de posesión o publiciana el actor deberá probar los elementos siguientes:

1. “Que tiene justo título para poseer. 2. Que es de buena fe. 3. Que el demandado posee el bien a que se refiere el título. 4. Que es mejor el derecho del actor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cual de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.”⁸³

Podemos decir que tiene mejor derecho para poseer la persona con mejor posesión, porque la funda en un título, entendido éste por la tenencia de un documento que respalde la adquisición de la cosa, por ejemplo, en un hecho o en un contrato. Sin embargo, si se trata de un inmueble además deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

⁸³ Semanario Judicial de la Federación. T. LV. Segunda Sala, Volumen II, Marzo-Abril, Novena Época, México, 2002. p. 612.

La diferencia fundamental entre la acción reivindicatoria y la publiciana es que en la primera se supone que la propiedad pertenece al actor, quien reclama que se le restituya y se le reconozca el dominio, y en la segunda el actor sólo deberá probar que es un adquirente con justo título y de buena fe, para que aunque no tenga la propiedad pueda pedir la devolución de la cosa con sus accesiones y frutos, en los mismos términos en que se prescriben para la reivindicatoria, de acuerdo con el citado artículo 803 del Código Civil para el Distrito Federal, que regula los conflictos de la posesión entre el actor y el demandado.

La acción negatoria “es un medio de defensa del Derecho de Propiedad. Se ejerce para obtener de la autoridad judicial la declaración de libertad o reducción de gravámenes del bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios.”⁸⁴

Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del perdidoso demandado que otorgue una caución para garantizar el respeto de la libertad del inmueble. Esta acción real se otorga al poseedor a título de dueño o al que tenga un derecho real sobre un inmueble. Por ejemplo, una servidumbre o un usufructo (artículo 10 del Código de Procedimientos Civiles). Esta acción tiene como finalidad negar, por parte del propietario, los derechos o pretensiones de su contraparte y que el juzgador libere a la propiedad de cargas o gravámenes; a

⁸⁴ Ibidem. p. 702.

diferencia de la reivindicatoria que persigue el reconocimiento de la propiedad, y como consecuencia, la recuperación de la posesión con sus accesiones y frutos.

Acción confesoria, “es la acción real que se concede al titular de un derecho real (uso, usufructo, habitación, hipoteca y servidumbre) o al poseedor de un predio dominante que tenga interés en que se mantenga la servidumbre, en contra del tenedor o poseedor jurídico que obstaculiza o contraría el gravamen o derecho de servidumbre, con la finalidad de que la autoridad judicial declare el reconocimiento de los derechos y obligaciones del gravamen, que cese la violación al derecho y que se condene al demandado al pago de frutos, daños y perjuicios.”⁸⁵

También se podrá pedir que se obligue al perdidoso demandado para que otorgue una fianza a fin de que garantice el respeto al derecho real controvertido (artículo 11 del Código de Procedencias Civiles).

Son tres los elementos de la acción confesoria: “a) que el actor sea el titular de un derecho real o poseedor del predio dominante; b) que la acción se ejerza en contra del tenedor o poseedor jurídico que viola el derecho del gravamen impuesto al predio (uso, usufructo, habitación, hipoteca o servidumbre), y c) que la autoridad judicial declare la existencia del gravamen de que se trata y los derechos y obligaciones del mismo.”⁸⁶

⁸⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 347.

⁸⁶ Idem.

La acción de apeo y deslinde se le puede considerar como acción real protectora concedida al propietario o poseedor usufructuario para exigir de los titulares de los predios colindantes la medición, delimitación o amojonamiento, a fin de gozar con certeza de toda su propiedad.

Las características de la acción de apeo o deslinde son: “que es indivisible, porque se concede a todos los propietarios, colindantes, y obliga a éstos a comparecer al juicio correspondiente y al acto mismo de la medición, limitación o amojonamiento. Es imprescriptible, en virtud de que se trata de un derecho real derivado de la propiedad, y mientras ésta se conserve se tendrá la acción. El artículo 841 del Código Civil para el Distrito Federal, dice que el apeo y deslinde es el derecho del propietario para que se delimite y señale, para su conocimiento y el de terceros, la superficie o ámbito espacial donde ejercerá su derecho de propiedad. Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los artículos 932 a 937, regula el procedimiento para el apeo y deslinde de predios de particulares, y el Código Federal de Procedimientos Civiles cuando se trata de uno o varios predios del Estado.”⁸⁷

La acción exhibitoria “es real, y aunque no es propiamente protectora del derecho de propiedad, sí es un medio preparatorio que permite al actor preparar un juicio (generalmente de reivindicación) respecto del mismo, pidiendo a la autoridad judicial que una persona se identifique o que exhiba un bien mueble,

⁸⁷ TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. cit. pp. 250 y 251.

para que, en su caso, adopte las medidas cautelares posibles para proteger o asegurar el bien.”⁸⁸

En consecuencia, estamos en presencia de una acción real o personal, por la comparecencia de determinadas personas, y real, por la exhibición de determinadas cosas.

Como podemos ver, las acciones existentes para proteger al Derecho de Propiedad en el Derecho Mexicano están encaminadas a resguardar el patrimonio de los mexicanos como un derecho inherente a la personalidad.

⁸⁸ Ibidem. p. 251.

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA JURÍDICA PARA MEJORAR LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS EN EL DISTRITO FEDERAL

Como sabemos, cuando las personas adquieren un condominio resuelven su problema de vivienda, pero a la vez les surgen problemas de tipo jurídico, de administración de uso de las cosas comunes y hasta de convivencia social, esto por no existir una regulación jurídica apropiada de esta forma de propiedad.

Por medio de esta investigación se pretende mejorar la organización y administración de los condominios para proporcionar un servicio de excelencia al condómino, de acuerdo con una definición clara de lo que precisa la administración, cuidado y conservación de este tipo de propiedad para que, por medio de esto, se resuelvan los conflictos entre condóminos, se mejore el comportamiento de los mismo en rangos de respeto mutuo de sus derechos individuales o en su defecto, informar a la asamblea del problema, presentando alternativas de solución satisfactorias para evitar su repetición.

A) Problemática actual del régimen de propiedad en condominio.

La más alta problemática de un condómino se puede generalizar en lo que se entiende por “convivir gratamente con su entorno”, respecto a las responsabilidades de organización y administración de éste, donde se destaca lo siguiente:

- “Resolver los conflictos entre condóminos, sin detrimento de fomentar el espíritu de grupo entre ellos.
- Conformer el comportamiento de los condóminos en rangos de respeto mutuo de sus derechos individuales, y en su defecto, informar a la asamblea del problema, presentando alternativas de solución satisfactorias y las propuestas de acuerdos de asamblea correspondientes para evitar su repetición.
- Aplicar las sanciones establecidas por las violaciones relacionadas con conductas, pagos y otras que correspondan.
- Mantener en buenas condiciones de presentación, operación y servicio los bienes e instalaciones del condominio.
- Cuidar esmeradamente de la seguridad de los habitantes del condominio y sus bienes, a través de escrupulosa supervisión permanente de las áreas comunes y de su personal encargado.”⁸⁹

La siguiente problemática que manifiesta un condómino es que su propiedad incremente su valor en la mayor medida posible, más allá de la inflación o pérdida de valor del dinero.

- La administración para este objetivo debe mantener relación estrecha con las autoridades locales, a fin de conseguir y mantener el suministro de los servicios municipales en cantidad y calidad necesarios.

⁸⁹ ALVERDE GOYA, José María. Op. cit. p. 119.

Otro problema fundamental para un condómino es que la administración proporcione sus servicios contemplados, con apego estricto a la honradez, ética, eficiencia, eficacia y calidad, aplicando criterios de funcionabilidad o mejora continua, y se cumplan los acuerdos de asambleas, que les garantizan el rumbo que desean imprimir al deterioro y conservación para su propiedad durante su vida útil y posteriormente.

- La administración debe cumplir con un programa de integridad y transparencia en todos los actos de sus funciones, estableciendo los procedimientos confiables.

Para lo anterior definimos como administración “a aquella que involucre en sus tareas lo necesario para satisfacer las preferencias señaladas del condómino”.⁹⁰

Siguiendo con la problemática que encierra el régimen de propiedad en condominio se derivan, las siguientes.

Condóminos incumplidos en el pago de sus cuotas.

Robos, amenazas y otros delitos en áreas comunes.

Condóminos sin educación para convivir en áreas comunes, por:

- “Higiene.

⁹⁰ PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Manual del Condominio. 1ª ed., México, Asociación Mexicana del Condominio, 2006. p. 31.

- Manifestaciones escandalosas.
- Chismes, opiniones y reclamos fuera de lugar.
- Descalificación de vecinos.
- Faltas de respeto.
- Afectar el aspecto de la propiedad (tendido de ropa, pintar el exterior de color diferente, etcétera).
- No respetar: horarios; zonas comunes; uso de la propiedad; etcétera.
- Abuso en el uso de los servicios comunes.
- Tener mascotas que afecten la seguridad, salud, higiene, tranquilidad de los condóminos, etc. (en caso de estar permitidas las mascotas).
- Etcétera.⁹¹

Los problemas que reducen el aprovechamiento de la oportunidad se han agrupado de acuerdo con lo que se podrían llamar, partes interesadas próximas al bien motivo de su adquisición por régimen condominal, en razón que las mismas pueden considerarse causantes del problema o sujetos de solución para el mismo, y que son:

- “Legislación: Leyes sin sanción, limitaciones prácticas de apremio o presión para hacer cumplir sus obligaciones a los condóminos, duración de los juicios, etcétera.
- Administración pública: Aplicación de la legislación, corrupción, omisiones, entre otras.

⁹¹ Ibidem. p. 120.

- Promotor-constructor: Planos no actualizados a los cambios realizados, reglamento de condóminos que no refleje características particulares del condómino potencial, administración inicial deficiente y vicios ocultos en la construcción.
- Condómino-rentista: No cumplir con particular en las asambleas, descuidar su interés por el presente y futuro de su propiedad, hacerse de privilegios indebidos, entre otros.
- Entorno próximo: Servicios públicos faltantes o deficientes, pandillerismo, mercados en vía pública, graffiti, etcétera.⁹²

El primer afectado por no aprovechar la oportunidad planteada es el condómino que adquiere la propiedad, ya que sufre las consecuencias de no satisfacer sus expectativas de vivienda, agrupadas genéricamente como:

- Convivencia.
- Plusvalía.
- Proyecto de condominio y su administración.

Como efecto secundario afecta a la sociedad por predisponerla a vislumbrar como conflictivo el modo de vida condominal que le presta múltiples desventajas.

Así como lo planteamos, pareciera que el vivir en condominio fuera un riesgo, pero no, de lo que se trata es de que dicho régimen de propiedad se

⁹² PRUNEDA CASTILLO, Juan Antonio. Op. cit. p. 5.

regule adecuadamente, exista integridad y transparencia condominal pero sobre todo, que se dé un cambio en la cultura de vida condominal.

B) Solución de conflictos en condominios del Distrito Federal.

De manera general, podemos decir que la solución de conflictos en condominios del Distrito Federal obedece fundamentalmente a cuatro razones: “unas extrajudiciales, y otra judicial, las primeras, se encarga la Asamblea General de Condóminos, la Administración o Administrador, y el Comité de Vigilancia. La segunda, es decir, la judicial, está encargada a la Procuraduría Social”.⁹³

Para tener una mejor idea sobre el tema, será necesario explicar en qué consisten las instituciones señaladas, de acuerdo con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

1. La Asamblea General de Condóminos.

La Asamblea General de Condóminos “es el órgano máximo en el régimen de propiedad en condominio, es una institución conformada de manera colegiada, a través de la cual se manifiesta la voluntad de los condóminos de manera directa o por medio de sus representantes, tiene por objeto tomar acuerdos encaminados primordialmente a la administración, operación, mantenimiento y conservación del

⁹³ PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Op. cit. p. 19.

condominio y asuntos de interés general, dichos acuerdos se toman por mayoría de votos y se formalizan, produciendo efectos al inscribirse en el libro de actas autorizado para tal objeto. Las asambleas deberán celebrarse previa convocatoria, la cual deberá cumplir con las formalidades que establece la Ley de Propiedad en Condominio de conformidad con su artículo 34".⁹⁴

La Asamblea General de Condóminos, aún siendo el órgano supremo de este régimen de propiedad, no podrá contravenir las disposiciones establecidas en la ley, en el acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio, o en el reglamento, por otra parte, serán susceptibles de nulidad si no se han cumplido las formalidades necesarias para su instalación y desahogo.

Existen básicamente cuatro tipos de asambleas que se pueden realizar en un condominio, las cuales pueden ser:

- a) Las asambleas generales ordinarias son aquellas que se celebran con la finalidad de informar el estado que guarda la administración del condominio y en las que se tratan los asuntos relativos a la misma, estas asambleas deberán realizarse por lo menos una vez cada seis meses.
- b) Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán para realizar modificaciones a la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o el reglamento, para la extinción voluntaria del régimen,

⁹⁴ Idem.

para la realización de obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción y cuando haya asuntos de carácter urgente que atender.

- c) Las de administradores, que se celebran en tratándose de un conjunto condominal, es decir, en aquellos conjuntos en donde coexisten dos o más regímenes de propiedad en condominio, y se llevan a cabo para tomar acuerdos con relación a los bienes de uso común del conjunto.
- d) Las de sección o grupo cuando existe algún asunto que tratar en relación con un bien de uso común que sólo da servicio a un edificio, manzana o ala, sin que puedan afectar los acuerdos de la Asamblea General del Condominio. En este tipo de asambleas se podrán establecer cuotas extraordinarias para hacer frente a alguna eventualidad o dar el mantenimiento adecuado y preciso a algún elemento o área del cual sólo se beneficia un sector o parte del condominio.
- f) Las generales de condóminos del conjunto condominal, en las cuales se podrá elegir al comité de administración y al comité de vigilancia del conjunto condominal y tratar asuntos relacionados con las áreas y servicios comunes del conjunto condominal.

Es importante destacar que la Asamblea General de Condóminos tendrá las siguientes facultades de conformidad con lo establecido por el artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

- I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;
- II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores en tratándose de un conjunto condominal, en los términos de la ley, de la escritura constitutiva y el reglamento;
- III. Fijar la remuneración relativa al administrador;
- IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio;
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;
- VI. Nombrar y remover al comité de vigilancia;
- VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de fondos a su cuidado;
- VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;
- IX. Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

- X. Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta ley, el reglamento, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;
- XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y
- XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pagos de las cuotas a cargo de los condóminos o en general de los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable; y
- XIII. Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.”⁹⁵

2. El administrador.

La administración del condominio es uno de los elementos medulares en el régimen de propiedad en condominio, pues es el medio a través del cual se organiza la operación, mantenimiento y conservación de las áreas y elementos comunes. Es en sí, el órgano que permite el funcionamiento adecuado y eficaz del

⁹⁵ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federa. 1ª ed., México, Sista, 2009. p. 13.

condominio y a través del cual se ejerce la representación del mismo ante las autoridades e instituciones.

La administración del Régimen de Propiedad en Condominio deberá ser electa en Asamblea General de Condóminos, previamente convocada de conformidad a lo que establece la ley de la materia, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno, el nombramiento del administrador deberá constar en el libro de actas del condominio, el cual deberá ser presentado ante la Procuraduría Social para su registro, produciendo efectos frente a terceros.

La administración del condominio podrá estar a cargo de persona física o moral que sea nombrada en Asamblea General de Condóminos. Cuando se trata de un condómino, estaremos frente a una auto administración, sin embargo, el condómino electo como administrador deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas y su encargo será por el periodo de un año, pudiendo ser reelecto hasta por dos años consecutivos más, y posteriormente en otros periodos no consecutivos, en el caso que la administración se desarrolle por persona física que no sea condómino o por una empresa, estaremos frente a una administración externa quién deberá acreditar experiencia en la administración de condominios y la cual realiza su actividad de manera remunerada, dicha remuneración será acordada en Asamblea General de Condóminos.

El contrato de prestación de servicios deberá celebrarse entre el comité de vigilancia y la administración, quién contará con un plazo máximo de treinta días

naturales a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza que garantice el fiel desempeño de su gestión. Pero en cualquiera de los supuestos el administrador tendrá que asistir a los cursos de actualización o capacitación que se imparten en la Procuraduría Social.

El nombramiento del administrador deberá ser presentado dentro de los quince días hábiles siguientes a la elección, ante la Procuraduría Social, para su registro, el cual deberá emitirse dentro de los quince días hábiles posteriores a su presentación.

Cuando se trate de un conjunto condominal, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común, se nombrará un comité de administración en asamblea general de administradores del conjunto condominal de conformidad con lo que establece el artículo 33 de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, convocando a cada uno de los administradores de los diferentes regímenes, siendo que cada uno de éstos conservará para sí, todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

El comité de administración estará compuesto por un administrador, un secretario, quien tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración, y por último un tesorero, que será responsable del manejo contable

interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad, ni ejercicio de los mismos, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 45 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En los casos en que se tratare de una edificación nueva constituida bajo el régimen de propiedad en condominio, el primer administrador deberá ser designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Dentro de las atribuciones del administrador se encuentran las siguientes:

- a) Emplear y resguardar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría;
- b) Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes se encuentran comprendidos los que también son comunes con otros condominios;
- c) Representar y presentar las decisiones tomadas en asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de administradores, tratándose de los conjuntos condominales;
- d) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los cuales podrán ser consultados en todo momento por los condóminos que así lo soliciten;

- e) Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
 - f) 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 para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley;
 - g) Realizar las obras necesarias en los términos del artículo 28 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
 - h) Ejecutar los acuerdos de asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para tal efecto;
 - i) Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidas por la asamblea general;
 - j) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;
 - k) Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
 - l) Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre;
- Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

- Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten una relación pormenorizada de los mismos;
 - Saldo y fines para los que se destinarán los fondos del mes siguiente;
 - Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
- m) Convocar a asambleas en los términos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- n) 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 las leyes correspondientes y el reglamento;
- ñ) Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;
- o) Exigir con la representación de los demás condóminos el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
- p) 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.
- q) Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento;

- r) Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la escritura constitutiva y al reglamento; y
- s) Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y las demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

En los casos en que sea electa una nueva administración, la saliente contará con un término de siete días naturales a partir del día de la designación para entregar toda la documentación relativa al desempeño de sus funciones y que sea de importancia para el condominio, así como los valores, bienes muebles e inmuebles que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

Como podemos ver, el administrador es coadyuvante tanto de la solución de conflictos como de las denuncias presentadas ante la Procuraduría Social por medio de los condóminos, es decir, se convierte en gestor ante tal autoridad para dar solución a las demandas presentadas por los condóminos, y más aún, lleva un libro de actas de asamblea autorizado por la Procuraduría, también, cuida y vigila los bienes del condominio, así como los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad, iniciando los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos

que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento.

3. El comité de vigilancia.

Como sabemos, en la actualidad todos los condominios deben contar con un comité de vigilancia, el cual se integrará por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, los cuales actuarán de manera colegiada.

El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será hasta por un año, desempeñándose en forma honorífica.

De acuerdo con el artículo 49 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, “el comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;

- IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28, fracción I;
- V. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.
- VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VII. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración de condominio;
- VIII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- IX. Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

- X. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario; y
- XI. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 43.

XII. Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento.”⁹⁶

Como podemos ver, el comité de vigilancia se convierte en verificador, vigilante y supervisor del administrador, así como de la Asamblea General. Es tesorero y coadyuvante del administrador para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos. Es administrador de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43, fracción XVII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En este entendido, los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador. La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

4. La Procuraduría Social.

La Procuraduría Social del Distrito Federal es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios. La Procuraduría Social, en el

⁹⁶ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 2009. Op. cit. p. 18.

desempeño de sus funciones, no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno.

“La Procuraduría Social tiene por objeto, ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, a efecto de que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; así como de los derechos sociales; exceptuando lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional”.⁹⁷

También, tendrá por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley sobre Régimen 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 la amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Los procedimientos que se ventilen ante la Procuraduría Social estarán regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, legalidad, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y gratuidad.

⁹⁷ PRUNEDA PADILLA, Juan Antonio. Op. cit. p. 121.

Esta institución conocerá de las controversias suscitadas entre los condóminos o de las derivadas de estos con su administrador, ya sea por la vía de conciliación, por la vía del arbitraje o por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

El procedimiento conciliatorio para su inicio “requiere que en la reclamación se precisen los actos que se impugnan, así como las razones que se tienen para hacerlo, señalando los generales de la parte reclamada y de la requerida”.⁹⁸.

El artículo 68 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal precisa cuándo se tendrá por agotado el procedimiento conciliatorio: por ejemplo, si la parte reclamante no acude a la junta de conciliación o si concurriendo las partes, manifiestan su voluntad de no conciliar o también si las partes concilian sus intereses. La Procuraduría Social, en caso de no concurrir a la junta de conciliación la parte demandada, a pesar de haberse notificado en tiempo y forma, se le impondrá una multa de cincuenta hasta cien salarios mínimos, vigentes en el Distrito Federal.

Como podemos ver, la Procuraduría Social, más que procurar e impartir justicia, se encarga de conciliar intereses cuando esto es posible, en caso contrario, se declara incompetente, y las partes al no obtener justicia acuden a

⁹⁸ Ibidem. p. 122.

los juzgados civiles, para plantear su demanda ante estos órganos jurisdiccionales.

C) Análisis de la organización y administración de los condominios en el Distrito Federal.

La adquisición de una vivienda propia es la aspiración patrimonial de la mayoría de la población del país de entre 25 y 40 años de edad, sin embargo, ante la falta de espacio para edificar inmuebles de propiedad individual se creó el condominio, es decir, que la tendencia de la construcción fue aprovechar un espacio determinado edificando viviendas en varios niveles.

La vivienda padece un rezago importante. De acuerdo con datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), “en 2005 había 19 millones 412 mil viviendas para un total de 90 millones de habitantes y para el 2008, el crecimiento estimado del número de viviendas ascendió a 21 millones 712 mil para una población de 96 millones de personas.”⁹⁹

Es común que las viviendas sean habitadas por más de un núcleo familiar, aprovechando al máximo los espacios reducidos de una habitación para albergar al mayor número de personas con el consabido hacinamiento, falta de privacidad e incontables problemas intrafamiliares.

⁹⁹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. 2ª ed., México, INEGI, 2008. p. 26.

En los últimos seis años las autoridades administrativas del Gobierno del Distrito Federal han creado programas de redoblamiento, urbanización y desarrollo de diversas zonas de la Ciudad de México, para lo cual han emitido los lineamientos correspondientes que permiten la construcción de inmuebles en condominio como una solución a la falta de espacio para crear vivienda, lo que ha generado numerosos problemas relacionados con la dotación suficiente de servicios e infraestructura, seguridad, tránsito, contaminación y principalmente de convivencia intervecinal.

Según datos del INEGI, “27.2% de los 2,103,752 viviendas habitadas en el Distrito Federal, se ubican en edificios conocidos como multifamiliares o condominios, lo que significa que 2.5 millones de personas habitan en los más de cinco mil multifamiliares en la Ciudad de México.”¹⁰⁰

Desde hace tres años, en la Ciudad de México se han edificado aproximadamente 16 mil viviendas en condominio al año, principalmente, en las demarcaciones de Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. El día de hoy, se continúa con la construcción de inmuebles en condominio en otros puntos del Distrito Federal, por lo que el auge de este tipo de vivienda continuará por varios años y se extenderá a otras ciudades del país y puntos turísticos, aún cuando no se considere el acceso a minusválidos y personas de la tercera edad.

¹⁰⁰ Ibidem. p. 27.

Esta situación ha sido apoyada por desarrolladores urbanos que destinan sus recursos a la industria de la construcción, la cual ha sido una de las ramas más productivas en los últimos cinco años, junto con el financiamiento privado, lo cual ha permitido crear esquemas crediticios, que incluyen a la población que anteriormente no logró calificar para el otorgamiento de un crédito y que ahora bajo esquemas hipotecarios aspiran a una vivienda propia en condominio, mediante el pago de mensualidades equivalentes al alquiler o renta.

Así pues, todo este esquema de creación de vivienda en condominio está apoyado por intereses económicos mutuos de las empresas constructoras, instituciones bancarias y entidades públicas como el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

La falta de servicios o las disposiciones reglamentarias constituyen obstáculos que se reflejan en la disminución de la superficie construida, principalmente en las viviendas producidas por los organismos públicos. Por ejemplo, el INFONAVIT disminuyó en 10 metros cuadrados la superficie de la vivienda en los últimos 20 años. Sin embargo, el costo del crédito se incrementó.

“En cuanto al sector inmobiliario privado, además de la vivienda habitacional se ha incrementado la construcción de oficinas y complejos comerciales, que en ocasiones, resulta más rentable y de más rápida recuperación del capital. También, existen algunas empresas que destacan en la

construcción de vivienda, como el consorcio ARA, que opera como desarrollador integral de proyectos y que maneja créditos hipotecarios de los organismos nacionales de vivienda, así también, existen otras empresas que van adquiriendo un lugar propio, manejando créditos hipotecarios con la banca comercial para vivienda de nivel medio y medio superior, además, de que también se puede mencionar a la corporación GEO, que es la mayor empresa desarrolladora de vivienda de interés social en el país, comercializando créditos otorgados por el INFONAVIT. Otro grupo importante en la construcción de la vivienda, es el grupo DEMET, que en el último tiempo ha venido cobrando importancia en este rubro.”¹⁰¹

El establecimiento del régimen de condominio tiene como finalidad la cooperación, comodidad y asistencia mutua de sus habitantes, así como hacer efectivo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los vecinos con el objetivo de mejorar el nivel de vida de los condóminos y la calidad de sus propiedades, además de procurar la conservación en buen estado del bien e incrementar el valor del inmueble.

Sin embargo, la regulación en este ámbito no está acorde con las necesidades que debe atender, ni las autoridades competentes han asumido el papel de supervisores de las relaciones de convivencia en los condominios, pues no se ha aprendido a vivir en armonía y cordialidad con otras personas, ni mucho menos, aún existe la consideración debida para compartir espacios y áreas

¹⁰¹ Ibidem. p. 30.

comunes, aunado al desconocimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo cual genera una situación caótica.

Este aspecto no ha sido considerado por los empresarios beneficiados con la construcción de viviendas en condominio, ya que no se han detenido a analizar si la legislación actual salvaguarda una problemática de esta naturaleza, pues ante la ausencia de la regulación vigente y acorde a los requerimientos actuales que permiten la convivencia entre habitantes de condominios, ha propiciado que a la fecha se conviertan en tierra de nadie. Sin embargo, los desarrolladores de vivienda, principalmente de interés social, han continuado construyendo por la excesiva demanda que tiene la misma, bajo el argumento de que es la mejor alternativa ante la falta de espacios.

La deficiente regulación en el orden al interior de los mismos provocó que los condóminos empezaran a ampliar sus departamentos, construyendo sobre áreas verdes de uso común. Algunos otros se apropiaron de estas áreas para establecer comercios, talleres o estacionamientos privados. Los menos impusieron su voluntad sobre las minorías disidentes a pesar de tener la razón en aspectos fundamentales de organización. Los conjuntos que tenían establecidas cuotas mensuales para conservar y mantener en perfectas condiciones el edificio o inmueble en condominio, sus áreas verdes, estacionamiento y acopio de basura, no se respetaron, desencadenándose así un sinnúmero de problemas entre vecinos.

En algunos casos, donde los condominios son numerosos, se han creado cacicazgos urbanos a través de la figura del administrador, quien puede ser interno o externo, el cual se siente legitimado y se asume como brazo ejecutor para cumplir determinaciones de la asamblea de condóminos o las propias del encargo, a pesar de que puedan constituir delitos o infracciones civiles o administrativas para hacer cumplir su voluntad, bajo el argumento falaz de que es lo mejor para el condominio o que así lo estimó conveniente la asamblea como órgano supremo de organización.

Sin embargo, ni los excesos de los administradores o de la asamblea de condóminos han terminado con los problemas que genera la convivencia en condominio, los adeudos en cuotas de mantenimiento, permanecen y se incrementan constantemente. Los condóminos cumplidos pagan la cuota correspondiente a los otros, se hace justicia por mano propia en contra de los disidentes y se niega someter una controversias ante los tribunales, lo que resulta en enfrentamientos físicos y verbales, encono hacia algún vecino, mala fama y desprestigio por malos entendidos ante la complacencia de las autoridades administrativas, acrecentado por la ignorancia y deficiente asesoría en la materia.

Muchas son las irregularidades que suelen cometerse por los supuestos conedores de la ley y presuntos administradores, quienes ignoran que existe una solución jurídica para cada uno de los abusos y excesos del administrador o del comité de vigilancia y del condominio en su conjunto, para acabar con el

menoscabo del derecho del copropietario sobre áreas comunes, la exhibición, extorsión y fraude, para imponer y someter la voluntad del indefenso a sus designios y caprichos.

Esta tesis expone los casos más comunes y las soluciones jurídicas conducentes para terminar con la barbarie condominal, pues la administración de un inmueble en condominio no es solamente llevar una serie de cuentas de entradas y salidas, sino que se debe reunir la capacidad profesional, ética y legal para conducir correctamente la convivencia intervecinal.

De la elección de un administrador capaz, imparcial y honesto, depende el funcionamiento correcto del condominio, que procurará la conservación del inmueble, aportando soluciones que redunden en la economía de los condóminos y el mejor aprovechamiento de las áreas comunes, evitando los abusos y excesos de los prestadores de servicios.

D) Propuesta de solución a la problemática planteada.

En virtud de las múltiples relaciones de convivencia que se presentan entre los condóminos, lógico es que también se originen muchos y complejos problemas que resolver. Independientemente de los económicos están los personales, propios de la conducta humana; es por eso que se ha previsto en los artículos 79 a 82 de la LPCIDF la promoción, estímulo, orientación, capacitación y asesoría, a través de cursos, talleres, pláticas, etc., que proporcione la

Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal en coordinación con otras dependencias y organismo públicos y privados, para alcanzar, en un ambiente agradable, una convivencia llena de armonía y bienestar, de tal manera que todos los condóminos cobren conciencia de que son condiciones necesarias para lograrlo “el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y el cumplimiento; la corresponsabilidad y la participación; la solidaridad y la aceptación mutua.”

“Así, por ejemplo, en Argentina, el artículo 6° de la Ley 13,512, que se refiere al régimen de la propiedad horizontal, establece la prohibición para los condóminos u ocupantes de la unidad exclusiva (piso, vivienda, departamento o local) “[...] destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración; perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos; ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble; o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.”¹⁰²

Los condóminos, desde el punto de vista moral y de las buenas costumbres, deberán abstenerse, por ejemplo, de destinar su unidad exclusiva a un lugar de reunión para juegos o apuestas, a una casa de citas, etc., y desde el punto de vista de no destinar la vivienda o local, a un uso distinto podemos señalar como ejemplo el hecho de que a una vivienda se le dé el uso de comercio o viceversa.

¹⁰² Ibidem. p. 69.

Es urgente un cambio de cultura condominal, entendiéndola como aquella que contribuya o propicie acciones y actitudes encaminadas a la sana convivencia de los condóminos y al cumplimiento del objetivo social, familiar e individual que persigue el régimen de propiedad en condominio. Por lo tanto, es obligatorio para los administradores, miembros del comité de administración o del comité de vigilancia, acreditar que asistieron, por lo menos una vez al año, a los cursos de orientación, capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría Social mencionada.

Como decisión inteligente de quienes vivimos en condominios, está prever las acciones que debemos tomar para la protección de las personas y bienes, de los riesgos, emergencias, siniestros o desastres, conocidos o potenciales, que existen dentro y en el entorno de nuestra casa, donde convivimos con nuestros seres más queridos.

Para lograr lo anterior, será necesario que la Asamblea General de Condóminos, el Comité de Vigilancia y la Procuraduría Social, amplíen sus facultades a tal grado que, de ser simples espectadores, sean actores de los hechos y actos que se susciten.

Como sabemos, la Asamblea General, es el órgano supremo del condominio en lo que concierne a la toma de decisiones, es decir, es cuando se reúnen los condóminos ya sea en forma ordinaria o extraordinaria, la primera se celebra cada seis meses con el propósito de rendir un informe detallado de la

administración y la otra, (la extraordinaria) se efectúa en cualquier tiempo ya sea para modificar la escritura o el reglamento. Aquí, considero viable que las dos, se puedan celebrar en cualquier tiempo porque, las dos formas de asamblea tienen facultades, para modificar la escritura y aprobar o reformar el reglamento, nombrar y remover administradores o al Comité de Vigilancia. Por ello, es procedente la celebración de las asambleas en cualquier tiempo, con anuencia, regulación y autorización de la Procuraduría Social.

De igual forma, y con la idea de mejorar la organización y administración de los condominios en el Distrito Federal, es conveniente que los artículos 37 al 46 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se reforme, para ampliar las facultades del administrador, desde su nombramiento y registro ante la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal, porque de acuerdo a las facultades que tiene actualmente, pareciera que éste, hiciera el trabajo que le corresponde a la Procuraduría Social y peor aún, existe un desánimo del administrador, cuando llega ante la institución citada y no se le resuelve ni atiende con la prontitud requerida, al tratar de iniciar los asuntos relacionados con los bienes comunes del condominio, iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que proceden en contra de los inquilinos cuando estos, no cumplen con sus obligaciones, sobre todo, tratándose del pago de cuotas o por violación a la ley, reglamento u otras disposiciones aplicables donde la mayor de las veces, es nulo el apoyo que brinda la Procuraduría Social, haciendo que la misma, sea espectadora y se declara incompetente ante el requerimiento del administrador y de los condóminos en general.

De igual forma, el Comité de Vigilancia deberá ampliar sus facultades y atribuciones al igual que la Procuraduría Social a efecto, de hacer a esta institución más coercitiva porque, el Comité de Vigilancia debe ser nombrado por la Asamblea General en coordinación con la Procuraduría Social, y de ser posible, aumentar la duración en el cargo de acuerdo a buen desempeño en la administración y funcionamiento del condominio. El comité citado, dentro de sus atribuciones y obligaciones están vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y del administrador para que estos cumplan con los acuerdos de asamblea, verifique y dictamine los estados de cuenta que rinde el administrador ante la Asamblea General, así como, contratar y dar por terminados los contratos de servicios profesionales.

Finalmente, se debe hacer, en coordinación con los legisladores a la Procuraduría Social, una institución, que verdaderamente, imparta justicia no que siempre se declare incompetente para resolver los conflictos condominales que se someten a su jurisdicción, porque ésto será importante para determinar la sana convivencia entre los condóminos, porque se contaría con una institución coercitiva y que efectivamente, haga valer los derechos de las partes que acuden a solucionar ante ésta, sus problemas, porque, a pesar de que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ha establecido prohibiciones, sanciones y medidas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los derechos y obligaciones, prohibiendo la realización de actos que alteren la seguridad, tranquilidad, salubridad y bienestar de los vecinos, como del condominio en general, muchas de las veces, la Procuraduría Social no

hace efectivas las sanciones cuando se viola la ley, razón por la cual, deben ampliarse las facultades de esta institución modificando el actual procedimiento previsto en la ley en coordinación con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y además, las resoluciones que emita la Procuraduría Social podrán ser recurribles por los interesados a través del recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo, o mediante el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

De observarse los planteamientos administrativos, jurídicos, de convivencia y respeto; pero sobre todo, de una nueva cultura condominal que se sustente en una legislación adecuada, tendremos una mejor armonía y convivencia de la propiedad en condominio.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Consideramos que el Régimen de Propiedad en Condominio ha evolucionado en toda la República, por lo que deberían de celebrarse convenios con las instancias correspondientes, en las grandes ciudades del país y las que estén en desarrollo, a efecto de que cuenten con una ley vanguardista que se anticipe a los problemas que surgen con el tiempo y el crecimiento de la población.

SEGUNDA. El Régimen de Propiedad en Condominio ha evolucionado en las últimas décadas, debido a la explosión demográfica no sólo en México, sino en el mundo. Como consecuencia de esto, así como de los acontecimientos dados en algunos países en especial, ha sido necesario que exista la figura jurídica del condominio y un ordenamiento legal que lo regule.

TERCERA. Podemos ubicar al Régimen de Propiedad en Condominio dentro de las ramas del Derecho Privado, teniendo sus orígenes en el Derecho Civil para posteriormente ser regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual no resulta satisfactoria en razón de que se siguen aplicando las reglas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, razón por la cual propongo la creación de tribunales propios en esta materia, que tengan las facultades de órgano jurisdiccional, para que las resoluciones que se emitan tengan la fuerza coercitiva para ejecutarlas y de esta manera evitar la duplicidad de funciones entre la Procuraduría Social y el

Tribunal Superior de Justicia, además de que disminuiría la carga de trabajo para los Juzgados de Primera Instancia y de Paz.

CUARTA. Es urgente que se motive a los grupos de interés en los condominios a mejorar su funcionamiento, haciendo lo que en su campo de acción contribuya para alcanzar sus expectativas y las de los condóminos, para que por medio de promotores de vivienda, condóminos, administradores, autoridades legislativas, administrativas y judiciales se unan para erradicar lo negativo del funcionamiento de un condominio, y por medio de leyes se privilegie a los que cumplan y se sancione a los incumplidos.

QUINTA. Propongo integrar en el Reglamento Condominal o en su defecto establecer por acuerdos de asamblea las características de comportamiento deseadas en la comunidad condominal para que se garanticen las expectativas comunes, mismas que podrían ser las siguientes:

- Convivencia grata con sus vecinos.
- Plusvalía de su propiedad.
- Administración ética y transparente.

SEXTA. Las molestias de convivencia en el régimen condominal las propician los condóminos o rentistas en su trato cotidiano, por lo que se requiere poner en operación, bajo compromiso reglamentario o de acuerdo de asamblea, la obligación de respetar un código, que señale con claridad, las conductas aceptadas y las no toleradas.

SÉPTIMA. Será obligación para la administración del condominio generar las constancias de evidencia que acrediten las violaciones de las mismas conductas reglamentadas o establecidas por acuerdo de asamblea para integrarse el expediente y demandar el cumplimiento del artículo 88, fracciones I y II, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que dice:

“Artículo 88. Las sanciones establecidas en la presente ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representan un mínimo del 51% del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.
- II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales, podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado.”

OCTAVA. En relación con el interés de los condóminos en disponer de una administración, que aplique sus recursos en beneficio del condominio, ésta debe sujetarse a los más estrictos controles de ética y transparencia que se refleje en la calidad, eficiencia y eficacia de la administración, la cual se integrará al reglamento de condóminos, para aplicar por acuerdo de asamblea, el programa de ética y transparencia que proponemos en la tesis.

NOVENA. Recomiendo para la operación eficiente en el pago de las cuotas de mantenimiento reportar al Buró de Crédito los antecedentes de los morosos en los condominios, que constituyen hoy el cáncer de esta forma de convivencia humana. También, se debe cumplir con la obligación legal de mantener asegurado el condominio (artículo 10, fracción XII, LPCIDF), contra riesgos por terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe correspondiente al indiviso. Asimismo, y en atención a que lo más importante para alcanzar las expectativas de los condóminos es su integridad como grupo, se considera de fundamental importancia que por reglamento condominal o por acuerdo de asamblea se exija a los condóminos que por cualquier causa se manifiesten como morosos, a que presenten fianza de cumplimiento a la administración en sus compromisos condominales, correspondientes a las cuotas reglamentarias y obligatorias, independientemente de sus recargos, por lo menos durante un periodo de tiempo siguiente igual al que dejaron de cumplir.

DÉCIMA. Lo anterior se logrará teniendo una normatividad del condominio idónea que sea propositiva y resuelva de fondo los problemas planteados; esto, se llevará a cabo si se hace un cambio de cultura condominal que se apoye en la problemática real de este tipo de propiedad, pero sobre todo, con apego estricto a derecho.

BIBLIOGRAFÍA

ALVERDE GOYA, José María. Consideraciones sobre la Vivienda para Arrendamientos y los Condominios. 4ª ed., México, Labor, 2003.

ARCE y CERVANTES, José. De los Bienes. 3ª ed., México, Porrúa, 2002.

AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho. 2ª ed., México, Colegio de México, 2000.

BATTLE VÁZQUEZ, Manuel. El Derecho de Propiedad. 3ª ed., Barcelona, España, Themis, 2002.

BONNECASE, Julián. Tratado Elemental de Derecho Civil. 2ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho. Vol. 1, México, Harla, 2001.

BORJA SORIANO, Manuel. Obligaciones Civiles. 2ª ed., México, Harla, 2000.

CALLO, Emanuel y CERDA, Tomás Antonio. La Multipropiedad. 2ª ed., Barcelona, España, Reus, 2003.

CHEMISSE, Julliot. Tratado y Formulario de Derecho Civil. 2ª ed., Madrid, España, Bosch, 2000.

DÁVILA ROMERO, Jaime. Algunos Problemas de la Habitación en el Distrito Federal. 2ª ed., México, Planeta, 2001.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes y sucesiones. Vol. II. 16ª ed., México, Porrúa, 2003.

ENNECCERUS, Ludwig, KIPP, Theodor y WOLF, Martín. Tratado de Derecho Civil. 3ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 4, México, Harla, 2000.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán. La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. 2ª ed., México, Escuela Libre de Derecho, 1987.

FLORES, Edmund. Elemento de la Ciudad de México. 2ª ed., México, Diana, 2004.

FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 6ª ed., México, Esfinge, 1995.

GONZÁLEZ, Gerónimo. La Propiedad en el Derecho Romano. 2ª ed., México, Trillas, 2001.

GUZMÁN ARAUJO, Gerardo. El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración. 2ª ed., México, Trillas, 2005.

LÓPEZ DOMÍNGUEZ, Raúl. Derecho Romano. 3ª ed., México, Atenea, 2000.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. T. IV. 1ª ed., México, Porrúa, 1990.

MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 7ª ed., México, Esfinge, 2003.

PÉREZ GONZÁLEZ, Vicente. Manual del Condominio. 1ª ed., México, Asociación Mexicana del Condominio, 2006.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil. 1ª ed., Biblioteca Clásicos del Derecho, Vol. 8, México, Harla, 2000.

PRUNEDA PADILLA, Juan Antonio. Administración Estratégica Condominal. 3ª ed., México, Pac, 2004.

RINCÓN y MIRANDA, Manuel. Tratado de Legislación, de edificios y construcciones. 3ª ed., México, Ejea, 2004.

RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Alfonso. Fideicomisos y Condominios. 3ª ed., México, Jus, 2005.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 10ª ed., México, Porrúa, 2005.

RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. 6ª ed., Madrid, España, Themis, 1998.

TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes, Derechos Reales, Derechos de Autor y Registro Público de la Propiedad. 6ª ed., México, Porrúa, 2005.

TENA RAMÍREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México 1808-1990. 22ª ed., México, Porrúa, 1990.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. 3ª ed., Madrid, España, Talleres Tipográficos Cuesta, 2002.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 1ª ed. México, Sista, 2009.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 1ª ed. México, Sista, 2009.

DELGADO MOYA, Rubén. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2ª ed., Comentada. México, Sista, 2009.

GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. Código Civil para el Distrito Federal. 73ª ed., Revisado, actualizado y acotado por el autor, México, Porrúa, 2005.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 2ª ed., México, Duero, 1998.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 2ª ed., México, Duero, 2003.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 1ª ed., México, Porrúa, 2009.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. 16ª ed., México, Porrúa, 1990.

Enciclopedia Jurídica Omeba. T. X. 10ª ed., Buenos Aires, República de Argentina, Dris-Kill, 2001.

OTRAS FUENTES

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. 2ª ed., México, INEGI, 2008.

Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación. 1ª ed., México, Sista, 1985.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Aspectos Jurídicos e Inmobiliarios del Tiempo Compartido. Ponencia Presentada en la Mesa I de la Reunión Nacional de tiempo compartido (agosto de 1987).

Semanario Judicial de la Federación. T. LV. Segunda Sala, Volumen II, Marzo-Abril, Novena Época, México, 2002.