



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

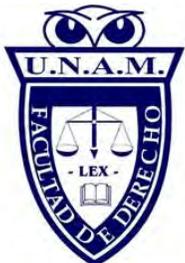
FACULTAD DE DERECHO

**“VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio EN LA CIUDAD DE MÉXICO”**

**PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:
TERESA RODRÍGUEZ ZAPATA**

**ASESOR:
DR. ARMANDO SOTO FLORES**



MEXICO,D.F.

2012

Agradecimientos

A Dios, por bendecirme cada día de mi existencia, acompañándome lo largo del camino, pero sobre todo por permitirme llegar hasta aquí.

A mi Madre la Sra. Rosa Zapata Moreno, por conservar la esperanza en mi, por su apoyo incondicional en los momentos de mayor necesidad y sobre todo por instruirme a luchar sin descansar.

A mi Padre el Sr. Heriberto Curiel López, por su sostén en los momentos de dificultad, por su fe y entusiasmo en mi persona, por estar ahí de forma desinteresada e incondicional.

A mi esposo Geovanni Francisco Cruz, por su infinita confianza y su amor absoluto, por ser parte de mi vida compartiendo cada paso.

A mis hijas Frida Sofía y Giovanna Krisell, por ser mi inspiración, iluminando mi vida con su magia y su amor.

A mis hermanas Isabel, María y Edith, por hacerme sentir el compromiso de no renunciar, por ser parte indispensables en cada logro.

A la memoria de mi hermano Claudio, quién en cada instante permanece en mi corazón y en mi mente.

A mis cuñados Juan Carlos y Vicente, por su disposición fraternal al formar parte de este caminar.

A mis sobrinos y sobrinas; Dulce, Tonali, Karlo, Claudio y Yosohandi, por irradiarme su alegría y su amor.

A mi asesor Dr. Armando Guadalupe Soto Flores, con admiración y respeto, por su gran compromiso y dedicación.

A mi Director de Seminario, Lic. Pedro Noguerón Consuegra, por su profesionalismo y su gran responsabilidad.

Abreviaturas

Constitución: *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

CCF: *Código Civil Federal.*

CCDF: *Código Civil para el Distrito Federal.*

CFDF: *Código Fiscal para el Distrito Federal.*

CFDF: *Código Financiero para el Distrito Federal.*

LPCIDF: *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.*

LDUDF: *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*

LE: *Ley de Expropiación.*

LGTOC: *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.*

LPSDF: *Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.*

LPADF: *Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.*

LIFNVT: *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores,*

LNDF: *Ley del Notariado del Distrito Federal*

LFPADF: *Ley Federal de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.*

RCDF *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*

RLPCIDF: *Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.*

RLPSDF: *Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del distrito federal.*

RCDF: *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

RLPCIDF: *Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*

RLPSDF: *Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del distrito federal.*

RÉGIMEN: *Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.*

PROSOC: *Procuraduría Social del Distrito Federal.*

VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

ÍNDICE

	Págs
INTRODUCCIÓN	I
CAPÍTULO I	
DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD	
1. La propiedad individual	1
1.1 Derecho de propiedad	20
2. La Copropiedad	25
2.1 Derecho de copropiedad por pisos, departamentos y Propiedad horizontal	39
3. El condominio	45
3.1 Naturaleza del condominio	48
3.2 La importancia social y económica del condominio	53
3.3 Legislación sobre el régimen de propiedad en condominio	57
3.4 Régimen de propiedad en condominio	61
A. Constitución del régimen de propiedad en condominio	62
B. Modificación del régimen de propiedad en condominio	63
C. Extinción del régimen de propiedad en condominio	64
3.5 Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio	66

A. Clasificación del condominio	67
B. Por su estructura	68
C. Por su uso	70

CAPÍTULO II

CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1. El condominio	74
2. Conjunto condominal	75
3. El condómino	80
4. Asamblea general de condóminos	82
5.- Administrador del Condominio	86
6.- Comité de Vigilancia	89
7.- Áreas y Bienes Comunes	90
8.- Fondo de Cuotas de Administración y Mantenimiento	91
9.- Fondo de Reserva	93

Capitulo III

De Propiedad Individual al Régimen de Propiedad en Condominio

1.- Origen del Régimen de Propiedad en Condominio	97
2.- Forma de Constituir el Régimen Condominal	107
3.- Certificados de Participación Inmobiliaria y de Vivienda	108
A.- Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable	113
B.- Certificados de Vivienda	115
4.- Trámites para la Construcción de Condominios	117

A.- Requisitos para Obtener la Licencia de Construcción	117
B.- Derechos que se Causan	124
C.- Vigencia y Prorroga de la Licencia de Construcción	125
5.- Aspectos Fundamentales del Reglamento de Construcciones	129
A.- Licencia de Construcción	130
B.- Licencia de Uso de Suelo	131
C.- Uso de la Vía Pública	133
D.- Ocupación de la Vía Pública	134
E.- Las Instalaciones de la Vía Pública	136
F.- La Numeración Oficial	138
G.- Alineamiento Oficial	139
H.- Directores Responsables de Obra	141
I.- Presunción de Otorgamiento de Responsiva	147
J.- Profesionales que pueden Otorgar su Responsiva	148
K.- Piezas Habitables y no Habitables	153
L.- Dimensiones Mínimas	153
LL.- Manifestación de Terminación de obra	154
M.- Autorización de Uso y Ocupación	156
6.- Contratos de Promesa de Compraventa con Respecto a los Futuros Adquirientes o Vendedores de Condominios	157
A.- Operación de Contado	162
B.- Reserva de Dominio	164

7.- Aspectos Básicos que Debe Observar el Adquirente de un Condominio	165
A.- Concepto de Escritura Pública	165
B.- Operaciones que Deben Realizarse Ante Notario Público	176
C.- Operaciones Realizadas con INFONAVIT	178
8.- Régimen Fiscal de los Condominios Ubicados en el Distrito Federal	182
A.- Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles	184
B.- Derechos de Inscripción y Demás Servicios en el Registro Público de la Propiedad	191
C.- Derechos de Subdivisión, Relotificación o Fusión de Predios	194
D.- Impuesto Predial	195
E.- Contribución de Mejoras	199
F.- Derechos de los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica	202
G.- Derechos de Servicios de Expedición de Licencias	203
H.- Derechos por Servicios de Alineamientos y Señalamiento de Números Oficiales	207
I.- Derechos de Agua	209
J.- Derechos de Drenaje	218

Capítulo IV

Bienes De Propiedad Exclusiva y Áreas Comunes

1. Bienes de Propiedad Exclusiva	227
1.1. Definición y Sus Elementos Anexos	228
1.2. Limitaciones	235

1.3. Prohibiciones	236
1.3.1. Actos De Molestia (atenta tranquilidad, comodidad, estabilidad, seguridad y salubridad)	238
1.3.2. Obras Nuevas, Reparaciones, Modificaciones y Decoraciones	240
1.3.3. Mascotas	243
2- Derechos y Obligaciones de los Condóminos	245
2.1. Derechos de los Condóminos	245
2.2. Obligaciones de los Condóminos	246
Capítulo V	
Organización Condominal	
1.- La Asamblea	255
A.- Definición de Asamblea General	255
B.- Tipos de Asambleas	257
C.- Quienes Pueden Convocar a Asamblea	260
D.- La Convocatoria a la Asamblea de Condóminos	261
E.- Reglas Generales de la Asamblea de Condóminos	262
F.- Principales Facultades de la Asamblea	263
2.- La Administración	265
A.- Quien Administra un Condominio	265
B.- Cuales son las Principales Funciones de un Administrador	267
C.- Administración del Conjunto Condominal	272
3.- Comité de Vigilancia	272

A.- Constitución	273
B.- Funciones y Obligaciones del Comité de Vigilancia	274
4.- Reglamento Interno del Condominio	275
A.- Definición	275
B.- Elaboración, Modificación, Contenido y Registro del Reglamento Interno del Condominio	277

Capítulo VI

Controversias Condominales y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal

1.-Generalidades sobre la situación sociopolítica condominal en el Distrito Federal	287
2.- Reclamación Condominal	292
3.- Procedimiento Conciliatorio	294
4- Arbitraje	303
A.- Amigable Composición	309
B.- Estricto Derecho	310
5.- Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones	311
6.- Sanciones	320
Propuestas	324
Conclusiones	330
Bibliografía	334

INTRODUCCIÓN

La presente investigación refiere el tema de la Vivienda Bajo el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad de México; es decir, la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad.

Para analizar este tema, es necesario mencionar la problemática que genera una mayor demanda de vivienda, sin embargo ante la falta de espacios para edificar inmuebles de propiedad individual, se ha creado la construcción de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, incrementándose considerablemente en los últimos años y la tendencia al crecimiento será más marcada en los años futuros.

Una de las consecuencias negativas de esta modalidad de propiedad, son las viviendas habitadas por más de un núcleo familiar, aprovechando al máximo los espacios reducidos de una habitación para alojar al mayor número de personas con el consabido hacinamiento, haciendo nula la privacidad y provocando incontables problemas intrafamiliares.

La falta de conocimiento de derechos y las obligaciones que se generan al vivir en condominio, creando el incumplimiento de las disposiciones establecidas por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y otros ordenamientos aplicables a la materia. Este problema afecta la convivencia de los condóminos, reflejándose en condominios deformados y donde no existe participación de sus habitantes para mejorar sus relaciones y su entorno.

Aunado a lo anterior, la manifestación de diversas conductas que afectan a todos los habitantes, como lo son; la morosidad o falta de pago de cuotas condominales, invasión de áreas comunes; uso indebido de unidades de propiedad exclusiva, que se utilizan a destinos diferentes de los establecidos en la escritura constitutiva del régimen

condominal; posesión de mascotas que por su tamaño, número o naturaleza afectan la seguridad, salubridad y comodidad del condominio y de sus habitantes; invasión de cajones de estacionamiento, deterioro de las áreas comunes y de sus instalaciones por falta de pago de cuotas de administración y mantenimiento; inseguridad; abuso de administradores, y muchos otros conflictos condominales que son atendidos y dirimidos conforme a derecho, por la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC), mediante diversos procedimientos administrativos.

La investigación de esta problemática, se realizó con el interés de dar a conocer un tema de gran importancia y actualidad; asimismo, los diversos aspectos relacionados con este moderno sistema de propiedad, a fin de profundizar el conocimiento, la aplicación eficaz y oportuna de las normas legales previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás legislaciones aplicables, teniendo como objetivo principal la igualdad y asistencia mutua de sus habitantes, que generen una cultura condominal de identidad y respeto, así como el firme cumplimiento de los derechos y obligaciones de los vecinos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los condominios y la calidad de sus propiedades, incrementando en consecuencia la plusvalía del inmueble.

En otro orden de ideas, la Organización condominal, provoca que los mecanismos de control sean más eficientes, es primordial instaurar ordenamientos que obliguen a una veraz y eficaz conformación de alguna estructura orgánica que permita, poco a poco ir construyendo “cultura condominal” y “ciudadanía” entre la población, para que ésta sea agente activo de su realidad cotidiana.

Esta investigación, se ha hecho principalmente de una exhaustiva revisión de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y de toda legislación aplicable al tema en cuestión; del mismo modo se analizó todo documento relacionado con el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad México.

La investigación se inicia con la constitución del régimen de propiedad en condominio, sus diferentes características, los derechos y obligaciones de los condóminos; asimismo, la organización y las asambleas condominales, hasta la

extinción del régimen condominal, detallando la competencia de la Procuraduría Social en esta materia y finalmente se puntualizan los procedimientos administrativos, por medio de los cuales se ventilan las discrepancias surgidas en razón del Régimen en Propiedad en Condominio de Inmuebles en la Ciudad de México.

CAPÍTULO I

DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD

El presente capítulo tiene por objeto central desarrollar de manera clara y sencilla, diversas generalidades relacionadas con la propiedad, destacándose principalmente las que conciernen a copropiedad y el condominio; conocimiento que se tendrá mediante la resolución de los siguientes tópicos, que a continuación se presentan:

1. La propiedad individual

La palabra propiedad puede usarse con diversos significados; esto motiva que, a menudo, el término parezca poco claro y dé lugar a confusiones, con frecuencia dicho término se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona. Es útil, entonces, precisar sus principales sentidos:

- *“Etimológicamente*, la palabra “propiedad” proviene del vocablo latino *propietas*, que a su vez se deriva de *propium*, cuyo significado es equivalente a lo que pertenece a un individuo, es decir que es propio de él.
- *Filosóficamente*, propiedad es o supone una cualidad que distingue una cosa, algo que le es propio.
- *Económicamente*, propiedad significa el aprovechamiento que los seres humanos obtienen de las cosas de la naturaleza, sean materiales o inmateriales. Con relación al fenómeno de la producción de la riqueza, a la propiedad le denominan “capital”.
- *Jurídicamente*, propiedad es un derecho real o de poder jurídico directo, inmediato, pleno de dominio, que las personas tienen sobre las cosas. Es un vínculo de pertenencia que sujeta las cosas a las personas.”¹

La propiedad se define como el poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla,

¹ Tapia Ramírez, Javier. *Bienes (Derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad)*, 2ª edición, Porrúa, México, 2007, pág. 94.

disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley.

La propiedad es un concepto que ha tenido una evolución significativa. Aunque hay que mencionar que: “Las fuentes romanas no proporcionan una definición de propiedad; donde ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto –el término de *dominium*, de *mancipium* y de *proprietas*-, pero los comentaristas condensaron la propiedad en la breve fórmula *ius utendi* (*Derecho a usar*), *fruendi* (*gozar*), *abutendi* (*disponer*). A estos tres elementos se puede añadir un cuarto, el *ius vindicandi*, el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores, y que es una consecuencia directa de la circunstancia en que la propiedad es el derecho real por excelencia y, por tanto, se puede oponer a terceros. Esta forma de regulación sigue las directrices marcadas por la doctrina francesa.

El Derecho romano, hasta antes de Justiniano tenía tres características: absoluta, exclusiva y perpetua, cuando se trataba del dominio romano. La primera modificación se encuentra en el derecho pretoriano en donde, por razones políticas que orillaron a conceder el dominio sólo a los ciudadanos romanos, se estableció una forma distinta de propiedad, sobre todo en lo referente a su forma de transmisión. Con el paso del tiempo, ambos tipos de propiedad perdieron sus diferencias y se estableció un concepto único de dominio o propiedad para extranjeros y ciudadanos romanos.”²

“Durante la Edad Media, el Estado feudal concedió al propietario no sólo el derecho absoluto sobre la cosa sino también el imperio, de tal suerte que, en relación a la propiedad de tierras, el señor feudal no sólo usaba, disfrutaba y disponía de los bienes que también mandaba sobre los vasallos establecidos en sus feudos. Estos privilegios terminaron con la Revolución francesa. A partir de entonces, y a través de la Declaración de los Derechos del Hombre se conceptuó a la propiedad como un derecho natural que el Estado reconoce y debe proteger en favor del individuo.

² Floris Margadant, Guillermo, *El Derecho romano privado*, vigésima primera edición, Esfinge. México, 1995, pág. 245.

Estos principios filosófico-individualista de la citada Revolución fueron plasmados en el Código Napoleónico y a través de él llegaron a nuestra legislación, primero a los Códigos de 1870 y 1884 y después al vigente...”³

Es de mencionarse que el legislador mexicano no define directamente a la propiedad, se concreta a señalar las facultades o atributos del propietario: gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades que marca la ley.

En términos generales, se establecen tres modalidades de propiedad:

- “La propiedad individual, referida al derecho de todo ser humano para usar, disfrutar y disponer de sus cosas y bienes para lograr su desarrollo integral;
- La propiedad familiar, cuya finalidad es proporcionar seguridad y bienestar a una familia determinada, y en la que los bienes que constituyen el patrimonio familiar son de todos y con las limitaciones que establece la ley de no poder ser enajenado, embargado, ni es susceptible de prescribir, y
- La propiedad pública o social, que pertenece a todos y a ninguno, cuya finalidad o destino es la satisfacer necesidades colectivas de interés público y el logro del bienestar de la sociedad.”⁴

De esta forma, el objeto de la propiedad; recae sobre cualquier cosa del mundo exterior, no solamente las cosas propiamente corporales, sino también las fuerzas naturales como la energía eléctrica y los mismos derechos.

“Originalmente la propiedad tuvo por objeto exclusivamente las cosas corporales, la extensión de este objeto a las cosas llamadas inmateriales, pertenece a un concepto moderno de la propiedad, que legaliza la propiedad intelectual y la industrial, llamados derechos sobre bienes o cosas inmateriales.”⁵

“De la misma forma, la propiedad se caracteriza por estar restringida o limitada, más que considerarse un derecho absoluto, la propiedad cumple con una función

³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, tomo V, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 868.

⁴ Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], *El régimen de propiedad en condominio*, Universidad de Guadalajara, México, 2007, pág. 46.

⁵ De Pina Vara, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, volumen II, Porrúa, 19ª edición, México, 2008, págs. 62-66.

social, en el sistema jurídico mexicano el derecho interviene imponiendo obligaciones al propietario según las necesidades sociales, estableciendo que éste debe usar su propiedad de tal forma que no perjudique la colectividad, con fundamento en el artículo 16 Código Civil del Distrito Federal.⁶

Que a letra señala, lo que continuación se transcribe:

Artículo 16. “Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas.”

En seguida, se enlista la clasificación de la propiedad:

- “Propiedad perfecta o plena: La propiedad es perfecta cuando es perpetua y cuando la cosa no está gravada con ningún derecho real a favor de otras personas: la propiedad plena se caracteriza por constituir un derecho real de contenido total.
- Propiedad imperfecta o menos plena: La propiedad es imperfecta cuando debe resolverse al advenimiento de una condición, o si la cosa objeto del derecho de propiedad se encuentra gravada respecto a terceros con un derecho real, como la servidumbre o el usufructo.
- Propiedad Inalienable: Significa que su titular pierde la facultad de disponer válidamente de su derecho por medio de la enajenación. Dentro del Sistema Jurídico Mexicano los bienes inalienables adquieren ese carácter solamente en virtud de la ley.”⁷

Asimismo, los modos de adquirir la propiedad se pueden clasificar como:

- “Originarios y derivados: Por forma *originaria* se presenta cuando la cosa no ha estado en el patrimonio de ninguna persona, por lo cual el adquirente de ésta no la recibe de un titular anterior sino que ha permanecido sin dueño y es el primer ocupante de ella, como sucede en la ocupación.

⁶ Gallegos Alcántara, Eridani. *Bienes y Derechos Reales*, Editorial IURE Editores, México, 2004, pág. 97

⁷ De Pina Vara, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, Op. cit., pág. 106.

- En las formas derivadas: la adquisición se origina de una relación preexistente de la cual deriva el derecho a favor del nuevo titular. En los modos derivados, la transmisión del dominio supone la transmisión de un patrimonio a otro, por lo cual se trata de un bien que ha tenido dueño y que ha estado en el patrimonio de otra persona, quien la transmite a otra, como el contrato, la herencia o la prescripción.
- A título universal y a título particular: Se entiende por adquisición a título universal aquella por la cual se transmite el patrimonio como universalidad jurídica, constituyendo un activo y un pasivo, como en la herencia, o una parte alícuota de la universalidad.
- La adquisición a título universal sólo puede tener lugar por causa de muerte.
- La transmisión a título particular: Es aquella en que se transmite el dominio de bienes determinados, verificándose principalmente por medio del contrato.
- Modos voluntarios y no voluntarios: El modo de adquirir la propiedad es *voluntario* cuando la propiedad es susceptible de transferirse por la voluntad del anterior titular, y es *no voluntario* cuando se adquiere con plena independencia de tal voluntad de adquirir.”⁸

La transferencia de la propiedad se realiza generalmente mediante la voluntad o el acuerdo de voluntades de los interesados, como en el contrato.

- “A título oneroso y a título gratuito: En la adquisición *onerosa*, el adquirente paga cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, como en los contratos onerosos, principalmente la compraventa.
- En la adquisición gratuita: el adquirente recibe un bien sin tener la obligación de cubrir una contraprestación o pagar un precio, como en la donación.
- Por actos entre vivos y por causa de muerte: La adquisición por acto entre vivos presupone la adquisición directa y autónoma de la propiedad o de los derechos reales en general durante la vida de las personas, como en el acto jurídico en general y en especial el contrato.
- La adquisición *mortis causa* presupone la muerte del titular cuando se verifique su muerte, llevándose a cabo este tipo de adquisición por medio de la herencia legítima o testamentaria.

⁸ Gallegos Alcántara, Eridani. Op. cit., Págs. 108-109.

- Por adquisición primitiva: se entiende la que se obtiene de cosas que previa y originariamente no tienen dueño, es decir, no hay transmisión del dominio de los bienes porque éstos no se reciben de nadie. Ejemplo: ocupación, ciertos casos de accesión, etcétera.
- Por adquisición derivada: se entiende la transmisión de un bien o patrimonio de una persona a otra, de un dueño a otro. Ejemplo: herencia, legados, contratos, prescripción, etcétera.
- Acto originado por la muerte: esto es que el dueño del patrimonio muera seguido de un juicio sucesorio llegando a la adquisición.
- Contrato: acuerdo para transferir derechos y obligaciones (compra venta, permuta, fideicomisos, etcétera.)

Asimismo, existen otras formas de adquirir la Propiedad, tales como son:

- Adjudicación: acto unilateral por el cual la autoridad del Estado, hace ingresar al patrimonio de una persona, un derecho real, personal y que era antes titularidad de otra persona mediante un procedimiento, rebeldía para pasar a un remate y así la adjudicación, ya sea por un juicio testamentario o intestamentario.
- Tradición: es la entrega real, jurídica o virtual de un bien que hace su poseedor a otra persona.
- Posesión: etimológicamente significa hallarse establecido y es por el hecho de que alguien ejerce poder sobre un bien (arrendamiento).
- Usucapión: forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en una forma pacífica, continua, pública, a título de dueño y tiempo que pide la ley.
- Herencia: sucesión universal mortis causa. Sucesión en todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extinguen por su muerte.
- La ley: la ley es la norma jurídica obligatoria emanada del órgano del Estado (Poder Legislativo) con las características de la generalidad y la abstracción, que toda transmisión de propiedad se hace con base en la ley; afirma, la adquisición, la herencia, la ocupación, la prescripción, la acción y la adjudicación se transmiten por herencia y ley, prescripción y ley, etcétera.”⁹

Actualmente, se concibe a la propiedad privada como “...el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público que no se perjudique a la colectividad, lo anteriormente expresado, encuentra sustento normativo en el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal.”¹⁰

⁹Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.]. Op. cit. págs. 46-47.

¹⁰Instituto de Investigaciones Jurídicas, Op. cit., pág. 868.

Que a la letra indica, lo siguiente:

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

De esta forma, el hombre necesita de la propiedad privada como un medio para sostener su propia vida, fundar su hogar y satisfacer las necesidades elementales del mismo. Sin embargo, el reconocimiento del derecho a la propiedad privada no significa que ésta deba convertirse en un medio de explotación y predominio social.

A lo anterior, debo añadir que el hombre es un ser gregario, vive asociado, y la primera sociedad que conoce es su propia familia, a quien se debe y tiene obligación de ayudar y sostener; pero como el hombre está expuesto a numerosas contingencias, enfermedades, accidentes, muerte, etc., debe prever dichas contingencias en beneficio de su familia, lo que lo obliga a poseer en propiedad los bienes que le serán útiles en casos semejantes. Lo mencionado en este párrafo, es lo que el autor Fernando Floresgómez González llama la función social de la propiedad, que básicamente consiste en que: “Todos los hombres tienen la aspiración de tener algo propio y exclusivo que sirva de base para incrementar su patrimonio y asegurar la estabilidad económica de la familia, procurando de esta manera el beneficio social, el bien común.”¹¹

Por lo que, el artículo 27 constitucional establece un régimen triangular de propiedad, integrado por la propiedad privada, la propiedad pública y la propiedad social. Bajo este parámetro, la propiedad privada es tan sólo una de las tres formas de propiedad que reconoce y regula el orden jurídico mexicano.

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

(...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el

¹¹ Floresgómez González, Fernando, *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil*, novena edición, Editorial Porrúa, México, 2000, pág. 162.

desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (...).”

Asimismo, la Ley General de Bienes Nacionales, sobre el particular señala lo siguiente:

Artículo 3.- “Son bienes nacionales:

I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y

VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.”

Artículo 6.- “Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

I.- Los bienes señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III.- Las plataformas insulares en los términos de la Ley Federal del Mar y, en su caso, de los tratados y acuerdos internacionales de los que México sea parte;

IV.- El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores;

V.- Los inmuebles nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho o mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley;

VII.- Los terrenos baldíos, nacionales y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;

VIII.- Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

IX.- Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;

X.- Los inmuebles federales que constituyan reservas territoriales, independientemente de la forma de su adquisición;

XI.- Los inmuebles que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados de carácter federal;

XII.- Los bienes que hayan formado parte del patrimonio de las entidades que se extingan, disuelvan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;

XIII.- Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;

- XIV.-** Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación;
- XV.-** Los bienes muebles de la Federación considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;
- XVI.-** Los bienes muebles determinados por ley o decreto como monumentos arqueológicos;
- XVII.-** Los bienes muebles de la Federación al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los órganos de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación;
- XVIII.-** Los muebles de la Federación que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, magnéticos o informáticos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos;
- XIX.-** Los meteoritos o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos pétreos o de naturaleza mixta procedentes del espacio exterior caídos y recuperados en el territorio mexicano en términos del reglamento respectivo;
- XX.-** Cualesquiera otros bienes muebles e inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, con excepción de los que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables, y
- XXI.-** Los demás bienes considerados del dominio público o como inalienables e imprescriptibles por otras leyes especiales que regulen bienes nacionales.”

El Estado tiene una potestad soberana sobre su territorio, una propiedad originaria y tradicional, un derecho real institucional o con mayor extensión un pleno derecho de propiedad definido y depurado por el derecho internacional.

Asimismo, tiene un derecho real de propiedad sobre su territorio regido por principios de derecho público interno y externo; tiene el derecho de regular toda la propiedad, pública, social y privada, que otorga o concede a los particulares.

El particular sustituye al Estado en el ejercicio del derecho privado, pero conservando aquél un derecho superior para regular el régimen de la propiedad como una función social, inspirado siempre en el interés público.

“Diversas doctrinas se han formulado para explicar la naturaleza de este dominio que el Estado tiene sobre su territorio, y son las siguientes:

- La doctrina de *la propiedad o del dominio* público que afirma que el estado tiene un derecho real de dominio sobre su territorio en los mismos términos que los particulares disponen de su propiedad.
- Doctrina de la *soberanía territorial o imperium* que afirma que la soberanía del Estado es lo que define la naturaleza de esta relación y se ejerce sobre los habitantes y no propiamente sobre el territorio.
- Doctrina del *dominio eminente* que constituye un derecho real del derecho público o institucional, pero no es un derecho de propiedad pleno pues se reduce a determinados actos de dominio útil o de disposición.
- La doctrina de Hans Kelsen afirma que el territorio es el ámbito especial de validez del orden jurídico.”¹²

Además, el territorio mexicano es regulado jurídicamente en la Constitución, específicamente por los artículos 27, 42 a 48, el cual le asigna caracteres muy importantes, de acuerdo a estos ordenamientos constitucionales se reconoce a la nación, propiedad o dominio sobre su territorio. Desde su origen ella es la única titular de ese derecho real de propiedad.

De esta manera, dichos preceptos legales establecen lo que a continuación se detalla:

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

(...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (...).”

Artículo 42. “El territorio nacional comprende:

- I. El de las partes integrantes de la Federación;
- II. El de las islas, incluyendo los arrecifes y cayos en los mares adyacentes;
- III. El de las islas de Guadalupe y las de Revillagigedo situadas en el Océano Pacífico;

¹² Serra Rojas, Andrés, *Derecho Administrativo*, segundo curso, vigésima tercera edición, México, 2004, Editorial Porrúa, págs. 250-253.

- IV. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes;
- V. Las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fija el Derecho Internacional y las marítimas interiores;
- VI. El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio Derecho Internacional.”

Artículo 43. “Las partes integrantes de la Federación son los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila de Zaragoza, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán, Zacatecas y el Distrito Federal.”

Artículo 44. “La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.”

Artículo 45. “Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.”

Artículo 46. “Las entidades federativas pueden arreglar entre sí, por convenios amistosos, sus respectivos límites; pero no se llevarán a efecto esos arreglos sin la aprobación de la Cámara de Senadores.

A falta de acuerdo, cualquiera de las partes podrá acudir ante la Cámara de Senadores, quien actuará en términos del artículo 76, fracción XI, de esta Constitución.

Las resoluciones del Senado en la materia serán definitivas e inatacables. La Suprema Corte de Justicia de la Nación podrá conocer a través de controversia constitucional, a instancia de parte interesada, de los conflictos derivados de la ejecución del correspondiente decreto de la Cámara de Senadores.”

Artículo 47. “El Estado del Nayarit tendrá la extensión territorial y límites que comprende actualmente el Territorio de Tepic.”

Artículo 48. “Las islas, los cayos y arrecifes de los mares adyacentes que pertenezcan al territorio nacional, la plataforma continental, los zócalos submarinos de las islas, de los cayos y arrecifes, los mares territoriales, las aguas marítimas interiores y el espacio situado sobre el territorio nacional, dependerán directamente del Gobierno de la Federación, con excepción de aquellas islas sobre las que hasta la fecha hayan ejercido jurisdicción los Estados.”

Sobre el particular, la Ley General de Bienes Nacionales, pronuncia lo siguiente:

Artículo 7.- “Son bienes de uso común:

- I.- El espacio aéreo situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional;
- II.- Las aguas marinas interiores, conforme a la Ley Federal del Mar;
- III.- El mar territorial en la anchura que fije la Ley Federal del Mar;
- IV.- Las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor flujo anuales;
- V.- La zona federal marítimo terrestre;
- VI.- Los puertos, bahías, radas y ensenadas;
- VII.- Los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público;
- VIII.- Los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional;
- IX.- Las riberas y zonas federales de las corrientes;
- X.- Las presas, diques y sus vasos, canales, bordos y zanjas, construidos para la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, o riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia competente en la materia, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables;
- XI.- Los caminos, carreteras, puentes y vías férreas que constituyen vías generales de comunicación, con sus servicios auxiliares y demás partes integrantes establecidas en la ley federal de la materia;
- XII.- Los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia;
- XIII.- Las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal y las construcciones levantadas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes los visiten, y
- XIV.- Los demás bienes considerados de uso común por otras leyes que regulen bienes nacionales.”

Artículo 8.- “Todos los habitantes de la República pueden usar los bienes de uso común, sin más restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos administrativos.

Para aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común, se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes.”

Bajo este orden de ideas, y a partir del concepto de propiedad originaria de la nación, se desprende que si bien es cierto que nuestra Constitución Política Federal reconoce a la propiedad privada como un derecho público subjetivo, ya

no lo adopta en su sentido clásico individualista, no con una extensión absoluta, sino por el contrario, la reconoce como una propiedad limitada.

El dominio nacional o dominio del Estado es una expresión muy amplia que comprende todos los bienes corporales e incorporales, muebles e inmuebles, que pertenecen a las diversas entidades públicas, sometidos a un régimen de derecho público y sólo por excepción a un régimen de derecho privado.

“El Estado tiene sobre sus bienes un verdadero derecho de propiedad, pero siempre proyectándolo hacia el interés general. Una propiedad con un contenido diverso al concepto tradicional de propiedad. Como a la letra lo indican el artículo 765 del Código Civil Federal y del Código Civil para Distrito Federal.”¹³

Artículo 765.- “Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.”

De esta manera el Profesor Emérito Gabino Fraga, nos señala lo siguiente: “El Estado se integra, *en primer término*, por aquellos bienes que adquiridos originalmente por el Soberano por medio de la conquista no llegaron a salir de su patrimonio en virtud de haber sido declarados inalienables; *en segundo lugar*, por aquellos bienes que el Estado va adquiriendo como consecuencia de sus transacciones con los particulares, y *en tercer lugar* por los que el propio Estado adquiere en virtud de determinadas leyes, como las de nacionalización y de bienes vacantes.

Los bienes de uso común, lo mismo que todos los bienes de dominio público, están sujetos al régimen jurídico de inalienabilidad e imprescriptibilidad (artículo 16 de la Constitución Política Mexicana).”¹⁴

“Los bienes de la Federación que tienen una función social, se encuentran comprendidos de la siguiente forma:

- El régimen civil de la propiedad y sus limitaciones.
- Las modalidades de propiedad privada.

¹³ *Ibidem.* pág. 254

¹⁴ Fraga, Gabino, *Derecho Administrativo*, trigésima tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1994, págs. 348-374.

- El régimen agrario.
- La expropiación por causa de utilidad pública.
- El régimen de las requisiciones.
- Los bienes de las instituciones paraestatales.”¹⁵

De acuerdo a lo antes plasmado, se hace la siguiente descripción:

“En primer termino se señala la PROPIEDAD PRIVADA, como un derecho instituido por la sociedad, dentro del régimen que se vive. Este derecho instituido constitucionalmente, está subordinado a las modalidades que dicte el interés público, y regulado por los artículos 14, 16, 22 y 28 de la propia Constitución.

En segundo lugar se menciona la *propiedad pública*, regulada por el propio artículo 27 sobre recursos naturales, yacimientos minerales incluyendo el petróleo y el régimen de los bienes de dominio público, entre los que se cuentan las aguas.

En tercer lugar se menciona *la propiedad social*. Su régimen se extiende al agrario, al ejidal, a la comunal, a la pequeña propiedad, que no llegan a constituir formas de propiedad del Estado. La parte final del artículo 27 constitucional regula esta materia. ”¹⁶

Dichos preceptos se transcriben a continuación:

Artículo 14. “A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

(...)”

Artículo 16. “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

(...)”

Artículo 22. “...No se considerará confiscación la aplicación de bienes de una persona cuando sea decretada para el pago de multas o impuestos, ni cuando la decrete una autoridad judicial para el pago de responsabilidad civil derivada de la comisión de un delito. Tampoco se considerará confiscación el decomiso que ordene la autoridad judicial de los

¹⁵ Serra Rojas, Andrés. Op. cit., pág. 255.

¹⁶ Ibídem. págs. 347-348

bienes en caso de enriquecimiento ilícito en los términos del artículo 109, la aplicación a favor del Estado de bienes asegurados que causen abandono en los términos de las disposiciones aplicables, ni la de aquellos bienes cuyo dominio se declare extinto en sentencia.

(...)"

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

(...)

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana (...)."

Artículo 28. "En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, la prácticas monopólicas, los estancos y las exenciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria.

(...)"

Aunado a los anteriores ordenamientos, los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal, regulan la propiedad privada como una funcional social:

Artículo 830. "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

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

[...]"

Artículo 729. "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes. (Su correlativo en el Código Civil de 1870, artículo 827)."

Artículo 731. "El propietario de un terreno es dueño de una superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras o excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía. Su correlativo en el Código Civil de 1870, es el art. 829.

[...]"

La propiedad privada en México asume caracteres muy particulares, ya que su regulación está sujeta a las determinaciones del poder público, que es en la actualidad la fuente originaria de la propiedad privada, le impone las modalidades que dicte el interés público y las limitaciones que sean necesarias para un régimen estricto de justicia social. La suprema Corte ha afirmado que la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y, con tal objeto, deben dictarse las medidas necesarias para el fomento de la agricultura; pero la facultad de que se trata, dentro de nuestro régimen constitucional, sólo puede ser ejercida por el órgano especialmente creado, que es el Congreso de la Unión, o por expresa delegación.

Asimismo, los diferentes Modos de Perder la Propiedad se establecen de la siguiente manera:

- "Abandono: El abandono de la propiedad es un negocio jurídico unilateral de disposición, mediante el cual la finca se convierte en "cosa nullis" dando lugar al nacimiento de un derecho real de apropiación sobre la finca.
- Adquisición "A Non Domino": En este modo de perder la propiedad, el adquirente obtiene la propiedad y el verdadero propietario pierde su derecho. Se presume que el enajenante posea el derecho que pretenda transmitir. "17

Es de mencionarse que la propiedad privada está sujeta fundamentalmente a dos tipos distintos de limitaciones: la expropiación y las modalidades que dicte el interés público.

El Estado puede unilateralmente llegar a adquirir bienes, a través de la institución que para tal efecto consagran las leyes, llamada expropiación.

- "Expropiación: El pensamiento jurídico de que también la propiedad privada está al servicio del bien común, encuentra su más vigorosa expresión en la posibilidad de desposeer de su objeto al propietario, a favor del bien público al que éste está subordinado.

¹⁷ Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.]. Op. cit. págs. 50-51.

De esta forma, la expropiación se divide de la siguiente manera:

- Forzosa: ésta proviene de una institución jurídica que existe en todos los países democráticos, los derechos de los sujetos ya están garantizados pero lo más difícil de la determinación es el precio del bien expropiado, aquí se maneja un procedimiento en el que interviene la administración expropiante y el sujeto expropiado intentando llegar a un acuerdo, si no es así, intervendrá un jurado provincial quien fija el valor del bien aun así no se llega a un acuerdo las partes podrán acudir ante los tribunales para la resolución de este proceso.
- Ilegal: ésta es específicamente aquella que hacen los funcionarios públicos que expropiaren a un nacional o extranjero fuera de lo que está permitido por la ley.
- Urbanística: ésta es la utilizada para llevar a cabo planes de ordenación y tiene tres objetivos;
- Como sistema de actuación, como se elija para ordenar polígonos o unidades de actuación completas;
- Para ejecución de sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de algunos de sus elementos;
- Como sanción por incumplimiento de urbanización o edificación.

De esta forma, la expropiación es un medio por el cual el Estado impone a un particular, la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad.

Aunado a lo anterior, la expropiación por causa de utilidad pública, se distingue de las modalidades que el Estado puede imponer a la propiedad privada, por razones de interés público (artículo 27, párrafo III, Constitucional).

De este modo, existen diferencias entre la modalidad y la expropiación. La primera constituye una medida de carácter general y abstracto que viene a integrar y configurar, no a transformar, el régimen jurídico de la propiedad general de los bienes en un momento y en un lugar determinado. La expropiación, por el contrario, constituye una medida de carácter individual y concreto que concentra sus efectos sobre un bien especial.

Asimismo, la propiedad privada y de expropiación, la primera supone una restricción al derecho de propiedad de carácter general y permanente; la segunda implica la transmisión de los derechos sobre un bien concreto mediante la intervención del Estado, del expropiado, a la entidad, corporación o sujeto beneficiados. La modalidad se traduce en una extinción parcial de los derechos del propietario; la expropiación importa la sustitución del derecho al dominio o uso de la cosa por el goce de la indemnización. ¹⁸

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley de Expropiación, se consideran causas de utilidad pública las siguientes:

¹⁸ Fraga, Gabino, Op. cit., págs. 374-380.

- I.-** El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;
- II.-** La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;
- III.-** El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.
- III Bis.** La construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables.
- IV.-** La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;
- V.-** La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;
- VI.-** Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;
- VII.-** La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;
- VIII.-** La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;
- IX.-** La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;
- X.-** Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;
- XI.-** La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;
- XII.-** Los demás casos previstos por leyes especiales.”

También puede la autoridad, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo, lo anterior con fundamento en el Código Civil Federal y el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 836.

Artículo 836.- “La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.”

A los modos de perder la propiedad antes descritos se agregan los siguientes:

- Cuando la cosa de que es objeto deja de existir, por estar materialmente destruida. Si esta destrucción no es completa, la propiedad subsiste sobre el resto.
- Cuando la cosa deja de ser jurídicamente susceptible de propiedad.

Fuera de esta última hipótesis, la propiedad es perpetua, en el sentido de que el tiempo no ejerce influencia en ella, puede pasar de una persona a otra, transmitiéndose, pero sin extinguirse.

Así pues, la propiedad es un derecho subjetivo y privado, inherente al ser humano constituido por una relación de éste con la naturaleza, para aprovecharse de las cosas o bienes en su totalidad, a fin de satisfacer sus necesidades físicas y espirituales, independientemente de su organización y distribución.

De esta manera, la propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto y se ha convertido en una función social, debe entenderse en el sentido de que la propiedad, además de beneficiar a quien la posee, está destinada a contribuir al bienestar de la sociedad, puesto que los propietarios tienen deberes jurídicos y morales para con los demás; y que el Estado está facultado para determinar cuando el derecho individual de propiedad debe posponerse al interés de la comunidad.

En conclusión, considero que todo ser humano es o debe ser propietario de bienes para sobrevivir con dignidad, no todos tienen en la misma cantidad y proporción, lo cual no determina que se prive del derecho de llegar a ser propietario, existe un patrimonio pecuniario y moral, inherente al ser humano, por lo que aun no teniendo bienes o cosas materiales es propietario del mismo, esto constituye, el principio de propiedad individual.

1.1 Derecho de propiedad

La palabra propiedad puede usarse con diversos significados; esto motiva que, a menudo, el término parezca poco claro y dé lugar a confusiones. Es útil, entonces, precisar sus principales sentidos. Con frecuencia, dicho término se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona. Ejemplo: la casa que es propiedad de Pedro; en ocasiones, el vocablo en cuestión se emplea en sentido económico, y entonces significa la relación del hombre con la naturaleza para utilizarla en satisfacción de sus propias necesidades. Desde una perspectiva jurídica, la propiedad aparece como un dominio, es decir, como un poder jurídico que se tiene sobre una cosa.

Por lo que, el derecho de propiedad es el conjunto de normas, reglas y condiciones específicas, expedidas por el órgano competente, en un momento y lugar determinados, que regulan la constitución, organización, distribución y desarrollo de la propiedad, por ejemplo como se adquiere, cuales son los derechos, alcances, sus limitaciones, cómo se transmite, etcétera.

“El derecho de propiedad nace en virtud de la legítima y justa aspiración del hombre a tener algo que le pertenezca con exclusión de los demás, a fin de asegurar de este modo su propia subsistencia y la de aquellos que forman su familia; es a ello que se debe el arraigo colosal que ha cobrado en la sociedad y en el individuo, tanto mayor si se considera la imposibilidad de entender un régimen jurídico de auténtica libertad sin la institución de la propiedad”.¹⁹

Al respecto, la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria potestad: de poder se ha convertido en función, a lo largo de la historia el derecho de propiedad ha tenido la siguiente evolución:

En la definición del derecho de propiedad se han presentado principalmente las siguientes tendencias:

- “Definiciones de tipo analítico: Concibe como el derecho a gozar y disponer de las cosas con arreglo a su naturaleza, al servicio de la comunidad y para provecho del propietario, definición que responde al criterio del bien común.

¹⁹ González García, Juan Antonio, *Elementos de Derecho Civil*, séptima edición, Editorial Trillas, México, 2007, pág. 109.

- Definiciones de tipo sintético: Dicha vertiente la definen como el señorío más general, en acto o en potencia, sobre las cosas, sólo consideran a la propiedad un poder omnicompreensivo, sin hacer alusión a su contenido ni a sus límites.
- Definiciones que destacan las finalidades y límites de la propiedad: Estas definiciones conciben a la propiedad como la facultad o poder pleno de un hombre sobre una cosa, para satisfacer sus necesidades y cumplir sus fines dentro de la comunidad y con sujeción a las normas jurídicas.
- Definiciones mixtas (analíticas y sintéticas): Son definiciones de tipo intermedio que, aunque consideren a la propiedad un señorío pleno, también aluden a las facultades más importantes que integran ese señorío; la conceptúan como un derecho fundamental que tiene por contenido la facultad de goce pleno y exclusivo de la cosa por el propietario, con los límites, las cargas y las obligaciones específicas establecidas por el ordenamiento jurídico.”²⁰

Asimismo, los elementos integrantes de la definición de derecho de propiedad, son los siguientes;

- Poderes: El derecho de propiedad implica que su titular tiene el poder de gozar y disponer plena exclusivamente de la cosa, implica todo poder concreto dentro de los límites de lo lícito;
- Limitaciones: Existen límites extrínsecos o legales, que son aquellos impuestos por la ley a la propiedad, y los límites intrínsecos o internos, que derivan de la naturaleza del derecho de propiedad, además de satisfacer las necesidades individuales de su titular, tiene que contribuir al bien común;
- Obligaciones: La obligación en cuanto tenga un derecho o un poder, las obligaciones del propietario nacen de la disposición de la ley y pueden consistir en obligaciones positivas de dar o de hacer, o negativas de no hacer o de tolerar

Se citarán a continuación los caracteres del derecho de propiedad, en donde los juristas Efraín Moto Salazar y José Miguel Moto señalan lo siguiente, a saber:

²⁰Gallegos Alcántara, Eridani. Op. Cit. Págs. 97-98

“...al hablar de los derechos reales, cómo éstos significan un poder jurídico sobre la cosa, materia de los propios derechos, poder que ejerce el titular con exclusión de todo el mundo. La propiedad es un *derecho real* porque reúne en forma completa los caracteres señalados. Es un derecho exclusivo en cuanto sólo el propietario puede gozar de la cosa materia del derecho, con las limitaciones que marca la ley.

La propiedad es un *derecho perpetuo*, porque el propietario sólo por un acto de su propia voluntad pierde el uso, disfrute y disposición de la cosa. Este carácter permite la transmisión de la propiedad mediante la sucesión hereditaria.

Finalmente, es un *derecho relativo*. Esto quiere decir que la ley lo limita y restringe de acuerdo con las necesidades sociales, pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo. El derecho constitucional, administrativo y civil, imponen limitaciones a la propiedad, la que pierde así el carácter absoluto que le atribuía el derecho romano”.²¹

“De este modo, se presentan en la actualidad adicionalmente a las características subsistentes del derecho de propiedad, las que a continuación se mencionan;

- Generalidad: El derecho de propiedad es el derecho general a utilizar todos los servicios de una cosa, salvo las excepciones que dicten el interés público o a la existencia de otros derechos; *independencia*. El derecho de propiedad, existe por sí mismo sin necesidad de ningún otro;
- Abstracción: El dominio es abstracto porque tiene existencia distinta e independiente de sus facultades;
- Elasticidad: El derecho de propiedad puede ser objeto de ampliaciones o reducciones, aunque exista un usufructo, cuando éste se extinga, el dominio quedará restituido a su estado original.

Asimismo, los elementos del derecho de propiedad, se detallan de la siguiente manera:

- El elemento subjetivo del derecho de propiedad: Es la capacidad para ser titular del dominio se reconoce a toda persona física o moral que haya adquirido el derecho;
- El elemento objetivo: Son objeto del derecho de propiedad todas las cosas susceptibles de apropiación y que resulten determinadas o determinables, no las cosas genéricas, ni los bienes inalienables por la ley, la propiedad abarca tanto los bienes materiales (corporales) como los bienes inmateriales (incorporales).²²

²¹Moto Salazar, Efraín y José Miguel Moto, *Elementos de Derecho*, cuadragésima quinta edición, Editorial Porrúa, México, 2000, págs. 204-205.

²² *Ibíd.* págs. 102-103

El artículo 772 del Código Civil para el Distrito Federal, refiere el elemento de exclusividad, al establecer que:

“Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.”²³

Mientras lo que diferencia a la propiedad de los demás derechos reales es la facultad de disponer de la cosa, ya sea consumiéndola, destruyéndola o transformando su sustancia.

En consecuencia, el propietario puede disponer del derecho de propiedad, de las subsecuentes formas:

- Materialmente: destruyendo o consumiendo la cosa.
- Jurídicamente: enajenándolo o concibiendo a otros total o parcialmente las prerrogativas de que goza. Si se transmite la totalidad del derecho de propiedad, ejecutará un acto traslativo de propiedad, y si sólo se otorga o cede un derecho de goce parcial sobre la cosa, se producirá la desmembración del derecho de propiedad, como en el usufructo, pues el propietario continuará siéndolo, con la diferencia de que otra persona tendrá una parte de sus derechos sobre las cosas.

Por tanto, el Estado tiene sobre sus bienes un verdadero derecho de propiedad, pero siempre proyectándolo hacia el interés general, en relación con el tema de la propiedad considerado como el derecho real por excelencia, es decir; como una potestad que el derecho reconoce al particular para el uso, goce y disfrute de las cosas, con las limitaciones legales.

De este modo, entre los derechos reales, en los que figura el derecho de propiedad, los derechos personales generan propiamente, una relación jurídica entre personas (el acreedor o acreedores y el deudor o deudores), que deben ser personas ciertas y determinadas como ocurre generalmente en el contrato, que es el acto generador por excelencia de derechos personales, en tanto que la propiedad no crea relación jurídica alguna entre personas determinadas, mientras

²³ Tapia Ramírez, Javier. Op. cit., págs. 116-120

el derecho real, del cual es prototipo la propiedad. Crea poderes o potestades en favor de una o varias personas sobre una o varias cosas que sean objeto de la propiedad y permiten a su titular el uso o aprovechamiento del objeto o las cosas que son materia de su propiedad, para beneficio del titular de ese derecho real.

Por último, los modos de extinguirse el derecho de propiedad son muy variados, pudiendo clasificarse en voluntarios e involuntarios.

“La propiedad se pierde de modo voluntario cuando se transfiere por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir ese efecto (venta, donación, abandono de la cosa o renuncia del derecho, etcétera); y por modo involuntario por la expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, cuando está permitida, por la revocación de las donaciones, por cambio de los cauces de los ríos, por destrucción de la cosa, etcétera.”²⁴

En conclusión, La propiedad como derecho, es decir, como el poder jurídico sobre las cosas que se poseen, es fundamental y necesaria para la existencia ordenada y libre de la vida social; se apoya en la misma naturaleza humana, pues es condición para que el hombre pueda conservar su vida y desarrollar su propia personalidad, que posea en propiedad aquellos elementos que le son necesarios para tales finalidades.

De este modo, el hombre para vivir necesita de su propio esfuerzo, es decir, de su trabajo; a cambio de ese trabajo obtiene de la tierra los frutos y productos que le son útiles; dichos frutos y productos debe poseerlos en propiedad privada, ya que necesita consumirlos por sí mismo.

Por otro lado, cuando el individuo no explota directamente la tierra, realiza, sin embargo, un esfuerzo o trabajo, a cambio del cual tiene derecho a recibir un sueldo o salario, que debe serle suficiente para vivir y para realizar algún ahorro. Ahora bien, ese salario, transformado en ahorro, más tarde se convertirá en nuevos bienes, y el ahorro mismo ya es un bien, que no es sino la transformación del propio trabajo, el cual pertenece única y exclusivamente al que lo produjo. Por tanto, privar a un individuo del producto de su trabajo, es privarlo de su derecho de propiedad.

²⁴ De Pina Vara, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, Op. cit., pág. 106.

En conclusión, el propietario tiene el derecho de oponerse a que cualquier tercero impida, retire, disminuya o interfiera, sin su autorización, los provechos o beneficios que por la ley le corresponden en exclusividad, todos los terceros tienen la obligación de abstenerse de obstaculizar el derecho de propiedad ajeno.

2. La Copropiedad

La copropiedad comienza específicamente con la necesidad de establecer una regulación jurídica, sobre bienes inmuebles pro-indiviso (no susceptibles de división que no afecte la esencia de la cosa), propiedad de dos o más personas, ya sea en porciones iguales o distintas.

“Etimológicamente la palabra condominio, proviene del *prefijo co y propietas*, que quiere decir “propiedad de varios en común”. Así, el artículo 938 del Código Civil Federal y del Distrito Federal, establece que habrá copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso (que no está dividido en partes) a dos o más sujetos.”²⁵

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

Por otra parte, “la copropiedad puede tener muchos orígenes, todos de diferente naturaleza:

- Puede nacer por imperativo legal.
- Puede nacer por decisión de dos o más personas.
- Por cesión que una persona haga a otra de una parte alícuota de la cosa.
- Por decisión testamentaria o intestamentaria.”²⁶

Según lo antes dicho, la copropiedad puede originarse por:

- “La voluntad del hombre. Por un contrato en el cual dos o más personas adquieren una cosa o bien pro-indiviso, para usar y disfrutar del mismo.
- Por un acto unilateral. Ésta es la forma común de dar origen a la copropiedad.

²⁵Tapia Ramírez, Javier. Op. Cit. p. 198.

²⁶ Mariscal Flores, Op. cit. pág. 55.

- Por un hecho jurídico. Tal es el caso de la especificación; es decir, la copropiedad que tiene su origen porque una persona utilizando de buena fe un material ajeno, con su trabajo le da una forma distinta en la que no es posible la división de la misma, ni volver a su estado original la cosa ni retirar de la misma el trabajo empleado. En consecuencia, se produce la copropiedad sobre la nueva cosa, entre el propietario de la materia y el que realizó la obra.”²⁷

Asimismo, los elementos de la copropiedad son:

- “Varios sujetos propietarios de una misma cosa, que tienen simultáneamente el derecho real de propiedad sobre una cosa;
- Un objeto que pertenezca a todos, consiste 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
- Que no se sepa a quien pertenece cada parte de la cosa.

La coexistencia de un derecho individual o un derecho colectivo.”²⁸

Por su parte, el maestro Ernesto Gutiérrez y González, enuncia que los elementos de la copropiedad son los siguientes:

“1º.- *Pluralidad de sujetos*.- Se entiende este primer elemento, pues existen respecto de la misma cosa, cuando menos dos titulares del mismo derecho real.

2º.- *Unidad de objetos*.- Consiste en que los titulares del derecho real reunidos, ejercen el dominio sobre los mismos elementos, sin que esté deslindada la parte material de cada uno; ni menos pueda establecerse, cuando hay varios objetos, cuál de ellos corresponde a determinada persona.

3º.- *Cuotas ideales a cada propietario*. Cada copropietario sabe que tiene de la cosa, un determinado por ciento, pero no puede decir respecto de ella, cuál es la parte que le corresponde, ya que como quedó dicho, su por ciento es sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa. Si uno de los copropietarios o todos ellos pueden individualizar materialmente su parte, cesa entonces la copropiedad en forma total o parcial, ya que ese es precisamente uno de los medios que se utilizan para poner fin a la copropiedad...”²⁹

²⁷Tapia Ramírez, Javier. Op. cit., págs. 203-204.

²⁸Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], Op. Cit. pág. 55.

²⁹Gutiérrez y González, Ernesto, *El patrimonio. El pecuniario y el moral o derechos de la personalidad*, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 1995, págs. 358-359.

“Surgen dos concepciones de la copropiedad; la romana y la germánica...”

- La germánica no reconoce la existencia de estas cuotas o porciones ideales, sosteniendo que el derecho pertenece unitariamente a la colectividad de los condueños, entiende que sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad coexistentes, sosteniendo que la cosa debe considerarse dividida intelectualmente, no físicamente;
- La teoría romana de la copropiedad tiene diversas interpretaciones, dos principalmente, que parten una de la división de la cosa y otra de la del derecho, asimismo es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas ideales, teniendo el condómino derecho sobre la totalidad de la cosa, correspondiendo únicamente por parte las facultades derivadas de condominio.”³⁰

“En el derecho mexicano, se adoptó la teoría clásica en donde se aplica esta figura jurídica no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporcionala que se le da el nombre de parte alícuota.”³¹

Debido a que la copropiedad es una forma especial de la propiedad que exige la regulación de los derechos y obligaciones de los condueños o copropietarios, así como de modos de extinguirla. Para analizar sus principales características de acuerdo a nuestro Derecho Civil sustantivo (conforme a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal), es pertinente realizar una revisión de sus definiciones más comunes, que se enlistan a continuación:

“Los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, mencionan que la copropiedad, es la “Propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa”.³²

Por su parte, José Arce Cervantes la define como una “...forma (o especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en

³⁰De Pina Vara, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, Op. cit. pág. 108

³¹Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], Op. cit. pág. 55.

³²De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Diccionario de Derecho*, trigésima edición, Editorial Porrúa, México, 2001, pág. 196.

nuestro Código Civil) pertenece a una pluralidad de personas por cuotas (o partes alícuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales. Lo que está dividido no es la cosa, sino el derecho de propiedad (artículo 938). En consecuencia, ninguna de los copropietarios tiene la plenitud del dominio sobre la cosa”.³³

De igual manera, Rafael Rojina Villegas hace al respecto un pronunciamiento, con apego a la definición legal de la copropiedad (artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal), que a letra establece:

“...Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro indiviso a dos o más personas (...) los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota...”³⁴

De este modo y en términos generales, la copropiedad:

- “Es una forma especial (y no desmembramiento) del derecho real de propiedad. Implica en sí misma un derecho real para cada uno de los propietarios, inalienable, imprescriptible y *erga omnes* (término que se usa para calificar aquellos derechos cuyo efectos se producen con relación a todos, a diferencia de los que únicamente afectan a persona o personas determinadas)
- Se constituye cuando dos o más personas son propietarias de un mismo bien, ya sea en proporciones iguales o distintas; a esta proporción se le denomina técnicamente como parte alícuota y es ponderable en fracciones o porcentaje.
- Es supuesto sine qua non, que el bien sea pro-indiviso, es decir que su división altere necesariamente la naturaleza de la cosa.”³⁵

También podría decirse que la parte alícuota, es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno

³³ Arce y Cervantes, José, *De los bienes*, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 2002, pág. 65.

³⁴ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero (Bienes, Derechos Reales y Posesión)*, Décima Edición, Editorial Porrúa, México, 2001, pág. 345.

³⁵ Palomar de Miguel, Juan, *Diccionario para juristas, Tomo I, A-I*, Editorial Porrúa, México, 2000, pág. 614.

de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos, todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades pudiendo en consecuencia enajenar, ceder, arrendar, hipotecar o celebrar cualquier contrato sobre ella, con las limitaciones que establezca la ley, la parte alícuota es una parte ideal que se determina en función de una idea de proporción, asimismo se denomina también parte indeterminada, abstracta o ideal, cada propietario tiene un dominio absoluto sobre su cuota o parte alícuota.

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

Así pues, no hay ningún límite máximo en cuanto al posible número de sujetos, para ser sujeto de una copropiedad se requiere la personalidad; por ende, pueden ser copropietarios las personas físicas y las jurídicas o morales, y estas últimas concurrir con otras personas jurídicas o físicas.

Además, "...la copropiedad exige también en los sujetos capacidad jurídica, aunque no necesariamente capacidad de ejercicio; por consiguiente, pueden ser miembros de una copropiedad los menores y los incapacitados, aunque el ejercicio de los derechos derivados de aquélla, sean realizados por las personas que ostenten su representación."³⁶

Por otra parte,..."Los principios fundamentales que rigen en materia de copropiedad son:

- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, solo es válido si se lleva a cabo con el conocimiento unánime de todos los copropietarios, ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos.

³⁶ Gallegos Alcántara, Eridani. Op. cit. pág. 188.

- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino.³⁷

De acuerdo con estos principios para usar la cosa o ejecutar actos de dominio, se dispone que cada propietario pueda servirse de ella, siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho.

En este orden de ideas, el Código Civil para el Distrito Federal, enuncia las características que presenta la copropiedad, y las cuales enumera de la siguiente manera:

- Pluralidad de propietarios sobre una misma cosa e indivisión material de la misma, (artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal).

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

- Observación del principio jurídico *totum in toto*, que implica que todos y cada uno de los propietarios, tengan propiedades iguales cualitativamente aunque su proporción cuantitativa varíe. En función de ello:
 - Los copropietarios participan de forma proporcional, tanto en los beneficios como en las cargas derivadas de su derecho (artículo 942 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 942. “El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.”

- El uso de frutos y utilidades pertenece a todos los condueños, de forma proporcional a su parte alícuota (artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal).

³⁷ Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], Op. cit. págs. 56-57.

Artículo 950. “Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.”

- Ningún condueño puede alterar la cosa (artículos 945 del Código Civil para el Distrito Federal).

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

- Si alguno de los condueños adquiere una servidumbre a favor del predio en copropiedad, todos los demás tienen derecho a aprovecharla (artículo 1112 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 1112. “Si siendo varios los propietarios, uno solo de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio, a favor del común, de ella podrán aprovecharse todos los propietarios, quedando obligados a los gravámenes naturales que traiga consigo y a los pactos con que se haya adquirido.”

- Se constituye sobre un bien corpóreo o sobre un derecho (artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal). Más, si la copropiedad versase sobre un derecho de crédito adquiere el nombre de mancomunidad o de solidaridad.
- La parte alícuota de cada condueño se individualiza cuando la cosa se divide por enajenación. Asimismo, la parte de cada condueño tiene un valor económico, y por tanto puede ser embargada, hipotecada, cedida a terceros o a otro condueño, o bien enajenada (artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal).
- El modo de administración de la cosa puede ser producto de pacto entre los copropietarios o bien regirse por disposiciones especiales. Si no existiese un régimen por convenio o disposiciones especiales, se requieren acuerdos de la mayoría (artículo 946 del Código Civil para el Distrito Federal). Si no existiese mayoría, el encargado de resolver es el juez, oyendo la voluntad de los copropietarios (artículo 948 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 946. “Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.”

Artículo 948. “Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.”

- La copropiedad puede extinguirse, bien por la adjudicación de la propiedad total a alguno de los condueños o bien mediante la venta de la cosa y la repartición proporcional de su precio (artículo 940 del Código Civil para el Distrito Federal); a falta de convenio, los copropietarios puede acudir a la acción de división de la copropiedad (*actio comuni dividundo*). Otras formas de extinción son: a) destrucción o pérdida de la cosa; b) enajenación; c) renuncia o abandono de todos los copropietarios; d) prescripción de la totalidad de la cosa aunque entre los copropietarios, no puede empezar ni correr la prescripción respecto del bien común (artículo 1144 del Código Civil para el Distrito Federal).

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

Artículo 1144. “Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.”

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“Quinta Época

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXV

Página: 153

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ENTRE COPROPIETARIOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Si bien es verdad que los herederos tienen carácter de copropietarios, respecto a los bienes que heredan, y mientras dure el estado de indivisión no puede correr prescripción entre ellos, tal medio de adquirir sí puede tener lugar una vez concluido el condominio, lo cual puede acontecer sin intervención de la autoridad judicial, al tenor de los artículos 1685 y 1694 del Código Civil, cuando hay acuerdo entre los interesados para dividir privadamente el condominio.

Amparo civil directo 2504/51. Aguiñaga Rodríguez Felipe. 23 de enero de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.”³⁸

Además del uso o conservación de la cosa común, la copropiedad supone una cuota ideal y abstracta, sin corresponder al copropietario el dominio sobre una parte intelectual; las facultades que corresponden a los copropietarios se refieren tanto a los derechos que éstos pueden ejercitar sobre esa parte alícuota, como a los derechos respecto al uso y conservación de la cosa común.

Además, se refieren los derechos sobre la parte alícuota, de la siguiente forma:

- Cuando el copropietario disponga de su parte alícuota, el efecto de la disposición en cuanto a los condueños, trátase de una enajenación o de una hipoteca, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Así lo dispone el artículo 950 del Código Civil del Distrito Federal.

“Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.”

- El efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto. Cuando sean varios los propietarios de cosa indivisa que pretendan hacer uso de este derecho, será preferido el que presente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.
- Se concede al copropietario la facultad de que otro pueda sustituirlo en el aprovechamiento de la cosa y, como lo señala el mismo artículo 950, referido con antelación, no se puede hacer tal sustitución cuando se trate de

³⁸ *Semanario Judicial de la Federación*, quinta época, Tomo CXV, 23 de enero de 1953, pág. 153

derechos personales, que son aquellos que corresponden a la persona y, por tanto, son intransmisibles.

- En virtud de que en la copropiedad existe un dominio simultáneo, tiene que limitarse el derecho de cada condueño, subordinado éste al derecho de los demás; al mismo tiempo, debe existir igualdad de facultades y atribuciones de los copropietarios, para que se cumpla el fin de la copropiedad.

Con respecto a los frutos de la cosa común, al no existir estipulación en contrario, serán divididos entre los copropietarios en proporción a su parte alícuota, como lo dispone el artículo 950 en relación con el 942 del Código Civil del Distrito Federal, presentado los siguientes casos:

- *Existencia de estipulación sobre la distribución.* En este supuesto se establece una proporción determinada
- *Falta de estipulación sobre la distribución.* Si no existe estipulación sobre la distribución de los frutos, estos se distribuirán como lo dispone la ley, en proporción al valor de la parte alícuota de cada copropietario.

Además, las reglas de la copropiedad se concretan de la siguiente manera:

- “Beneficios y cargas. Los copropietarios participan tanto en los beneficios tanto como en las cargas de manera proporcional sus respectivas porciones, las cuales se presumirán iguales, salvo prueba en contrario (artículo 942 del Código Civil del Distrito Federal).
- Los condueños de los predios están obligados a cuidar que no se deteriore la pared, zanja o seto de la propiedad común, y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquier otra causa que dependa de ellos, se deteriorasen, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado, con fundamento en el artículo 959 del Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 959. “Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común; y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.”

- La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento común, se costeará, proporcionalmente, por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad, como lo indica el artículo 960 del Código Civil del Distrito Federal.

Artículo 960. “La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad.”

- Uso. Cada copropietario puede servirse de las cosas comunes, conforme a su destino y sin perjudicar el interés de la comunidad (artículo 943 del Código Civil del Distrito Federal).
- Frutos. Cada copropietario tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos (artículo 950 del Código Civil del Distrito Federal). Los copropietarios también tienen la posibilidad de pactar lo que mejor les parezca, del tal forma que podría pactarse que uno recibiera la primera cosecha y otro la segunda.

Así pues, las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

- Copropiedad voluntaria y forzosa. Existe un principio fundamental en esta materia es; que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan a permanecer permanentemente en dicho estado.

Son fuentes de la copropiedad la ley y el contrato y estableciéndose, así las dos primeras formas de copropiedad: la forzosa y la voluntaria. Se habla de copropiedad forzosa o establecida por la ley cuando se trata de bienes que por naturaleza no pueden dividirse o existe imposibilidad para la venta como por ejemplo, los servicios de un inmueble (agua, drenaje, etcétera), las cosas comunes y las paredes medianeras, o sea las copropiedades forzosas son aquellas en que por la naturaleza de las cosas existe una imposibilidad para llegar a la división o la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

- Copropiedades temporales y permanentes, estas últimas son las establecidas por la ley. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como

consecuencia de que es voluntaria excepcionalmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

La copropiedad se puede presentar como una situación accidental del derecho de propiedad, y por ello temporal, pero también puede suceder que esa situación derive de la naturaleza misma de la cosa sobre la cual recae el derecho real, entonces se presenta la llamada copropiedad forzosa.

- Copropiedades reglamentadas son todas aquellas que tienen disposiciones emitidas por el legislador para resolver los problemas que se presentan con más frecuencia en las copropiedades. Las copropiedades no reglamentadas se rigen por las reglas generales de la copropiedad.

La división no podrá exigirse por los copropietarios cuando de hacerse dicha división, resultara la cosa inservible para el uso a que se le destina, o cuando la cosa sea esencialmente indivisible y los condueños no convengan en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, en estos casos se procederá a la venta de la cosa y a la repartición de su precio dispuesto en el (artículo 940 del Código Civil del Distrito Federal):

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

Las reglas de carácter general para llevar a cabo la división de la cosa común están dispuestas en los artículos 977, 978 y 979 del Código Civil para el Distrito Federal que textualmente dicen:

“**Artículo 977.** La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.”

“**Artículo 978.** La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.”

“**Artículo 979.** Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.”

De este modo, la parte alícuota deja de ser abstracta o ideal; se materializa en una parte concreta y específicamente determinada; puede consistir en una

cantidad específica de dinero para cada una de las partes cuando se vendió la cosa común, o bien, si se trata de un predio puede dividirse en las tantas partes como tantos sean los copropietarios.

Asimismo, la parte específica y determinada al ser adjudicada a cada uno de los copropietarios pasa ser propiedad plena de ellos y no afecta los derechos reales adquiridos por terceros antes de la división, partición y adjudicación.

Siendo aplicable a lo antes referido, la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“Registró No. 169912

Localización: Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Abril de 2008

Página: 121

Tesis: 1a./J. 4/2008

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en **condominio**. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos,

pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.

Contradicción de tesis 57/2007-PS. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 28 de noviembre de 2007. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López. Tesis de jurisprudencia 4/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de diciembre de dos mil siete.³⁹

Asimismo, la tesis aislada que a continuación se transcribe:

“Registró No. 200913

Localización: Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IV, Noviembre de 1996

Página: 429

Tesis: XI.2o.55 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

DIVISION DE COSA COMUN. CUANDO SE ACTUALIZA SU ELEMENTO "COPROPIEDAD" (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).

Los elementos de la acción de división de cosa común son en términos de los artículos 856 y 857 del Código Civil de la entidad: a) Que exista copropiedad respecto de una cosa o derecho, y b) Que exista la voluntad de uno de los condueños de no permanecer en la indivisión; siendo la copropiedad a que alude el citado ordenamiento, la legal, cuando en su precepto 855 dispone: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas." Luego, si subsiste legalmente la escritura en que así se establece, el que exista un convenio celebrado por los copropietarios sobre la forma de verificar la división del referido predio no desvirtúa la referida copropiedad si tal consenso no

³⁹ Tesis: 1a./J. 4/2008, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, Tomo XXVII, Abril de 2008, pág. 121

ha dado motivo a la división precisa y al otorgamiento de la escritura correspondiente.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 675/96. José Santos Palacios Rodríguez. 30 de octubre de 1996.
Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Ceja Villaseñor. Secretaria: María Guadalupe Molina
Covarrubias.⁴⁰

En mérito de todo lo antes descrito, se concluye, que en la copropiedad, el derecho de propiedad está dividido intelectualmente, sin existir una división material de la cosa, por lo cual los copropietarios no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de ella. En consecuencia, el concepto de copropiedad en nuestro sistema jurídico es el de la propiedad, pero por cuotas-partes.

De igual forma, la copropiedad supone varios sujetos y una sola cosa o derecho, cada sujeto es propietario del todo, sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás y, al mismo tiempo, es dueño exclusivo de una parte ideal y abstracta de la cosa, de la cual puede disponer libremente. Por tanto, en este último aspecto, la copropiedad presenta las mismas condiciones y elementos de la propiedad individual.

Asimismo, cada copropietario tiene un dominio absoluto sobre su cuota o parte alícuota, la cual podrá enajenar, ceder, arrendar o celebrar cualquier contrato sobre de ella, con las limitaciones que establezca la ley.

Así como también, la administración de la cosa debe hacerse de común acuerdo entre los copropietarios, pero si eso no es posible, los acuerdos de la mayoría de los participantes para la administración y disfrute de la cosa común serán obligatorios.

2.1 Derecho de copropiedad por pisos, departamentos y propiedad horizontal

La llamada propiedad por pisos, departamento y propiedad horizontal, ha adquirido gran importancia en estos tiempos, habiéndose ampliado notablemente,

⁴⁰ Tesis: XI.2o.55 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, Tomo IV, noviembre de 1996, pág. 429

en consecuencia, la regulación superficial o laxa que tenía el código Civil, las leyes especiales sobre esta materia han venido a cubrir una necesidad social que exigía imperiosamente ser atendida.

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

“En todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva, familiar, individual, la evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva; la copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo.”⁴¹

Es ésta una modalidad de propiedad mediante la cual se pretende resolver parcialmente, el pavoroso problema que supone en las grandes ciudades encontrar un alojamiento adecuado para las familias, aún para las no numerosas, no sólo por las rentas elevadísimas de las viviendas, sino también por su reducida capacidad.

Lo que caracteriza a esta forma de propiedad es la coexistencia de la propiedad exclusiva de parte de la cosa y copropiedad de otra parte. El titular, por lo tanto, es propietario de una parte de la cosa objeto de esta propiedad y copropietario de otra parte distinta a la misma.

Por otra parte, entre las particularidades que tiene este tipo de propiedad se citaran las siguientes:

- Resulta la primera; la relación en un mismo objeto de una indivisión y de propiedades privativas.
- A causa precisamente del carácter perpetuo y forzoso de esta indivisión, los propietarios de los diferentes pisos poseen sobre las partes comunes un derecho de uso mucho más extenso que los comuneros ordinarios.
- Esta indivisión, más que perpetúa, es indeterminada en su duración y está subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común de

⁴¹ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. El Condominio: Su constitución, compraventa y administración, Sexta Edición, Editorial Trillas, México, 2006, págs. 15-16.

una indivisión ordinaria que recaer sobre el suelo, con la consecuencia de que cada propietario podrá pedir la división.

En relación a lo antes mencionado, “los elementos de la propiedad horizontal, la ley expresa que forman una comunidad indivisible; respecto de cada piso, más que propiedad es un APROVECHAMIENTO singular y exclusivo del mismo, como si el edificio correspondiera a los PARTICIPES en su propiedad global y PRODIVISO en el aprovechamiento de los pisos. En la propiedad horizontal se reúnen dos tipos de cosas, la propiedad de los pisos, que es lo prevalente y la copropiedad de los elementos comunes, que es lo accesorio, medial y menor valor económico.”⁴²

De este modo, el régimen de propiedad horizontalmente dividida, establecido por el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, puede originarse:

- Cuando los diferentes Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;
- Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo;
- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible

Asimismo, el régimen a que se refiere el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, puede originarse por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales.

Artículo 951. “Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además,

⁴² Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1992, Pág. 85-91.

un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”

La hipótesis relativa a que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio pertenezcan a distintas personas susceptibles de aprovechamientos independientes, pero reconociendo a un elemento común en los locales, pisos o departamento. En esta hipótesis cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, los cimientos, sótanos, muros de carga o paredes maestras, patios, pozos, escaleras, elevadores, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, jardines comunes, patios de recreo, frontones comunes, pequeños campos de fútbol, pequeños parques o alamedas.

A continuación, se enlistan las siguientes valoraciones emitidas por diversos autores, sobre el tema en cuestión:

“Desde el punto de vista jurídico, PLANIOL y RIPERT entienden que no es una verdadera copropiedad, en consideración a que cada uno de los propietarios tienen derecho exclusivo y completo a su piso o a su departamento, pudiendo ejercitar sobre los mismos todos los derechos de un propietario excepto los que se deriven de obligaciones resultantes de las relaciones especiales de voluntad a

que está sometido, al mismo tiempo, determinadas porciones de inmuebles se hayan en indivisión forzosa.

COLIN Y CAPITANT señalan tres particularidades de la propiedad horizontal, que son: la primera de la unión con un mismo objeto de una indivisión y de propiedades privativas; la segunda, de que causa precisamente el carácter perpetuo y forzoso de esta indivisión, los propietarios de los diferentes pisos poseen sobre las partes comunes un derecho de uso mucho más extenso que los comuneros ordinarios, y la tercera consiste en que esta indivisión, más que perpetua, es indeterminada en su duración y está subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común, pues si la casa es destruida es una indivisión ordinaria que recae sobre el suelo, con la consecuencia de que cada propietario podrá pedir la división.

SANCHEZ ROMAN, en relación de la propiedad, que constituye una comunidad especial de bienes, ya por referirse concretamente a casas, dentro de la propiedad de las mismas, hay cosas comunes y cosas referidas al dominio particular de cada propietario.”⁴³

Así pues, se habla de una propiedad por pisos, porque cada dueño es absoluto y exclusivo en lo que se refiere a su piso (sin atentar contra el derecho ajeno, que esto es una norma general en cualquier tipo de propiedad); pues nadie puede inferir en el área propia de su piso (sin atentar contra el derecho ajeno, esto es una norma general en cualquier tipo de propiedad); pues nadie puede interferir en el área propia de su piso, nadie puede impedirle que hipoteque, grave o enajene su propiedad. Dispone de ella como si fuera cosa propia; pero está sujeta a ciertas restricciones en cuanto al manejo de la cosa común, porque tiene, por ejemplo, que servirse de las escaleras que conducen de un piso a otro, que son utilizadas por los distintos interesados. El terreno sobre el cual se levanta el edificio, se convierte en una copropiedad en función de la parte de cada dueño de un piso represente sobre el valor total del inmueble.

De este modo, la división por pisos requiere que el número de pisos se acomode al número de partícipes, pues en otro caso la división no sería regular,

⁴³ Tapia Ramírez, Javier. Op. cit., pág. 122-123.

por consiguiente, una fórmula que dependa de una circunstancia extrínseca o de esta índole revela su falta de consistencia. El problema ésta íntimamente ligado con la configuración de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, acerca de la cual todavía no existe acuerdo.

Aunado a lo antes aludido, la propiedad horizontal como forma especial de propiedad existe en los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o determinado elemento común que conduzca a dicha vía.

Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

Por otro lado, cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En conclusión al tema en punto, puedo finalizar que la propiedad por pisos, departamento y propiedad horizontal que se trata en esta ocasión, constituye una comunidad especial de bienes, porque dentro de la propiedad de las mismas, hay cosas comunes y cosas referidas al dominio particular de cada propietario.

En sí la propiedad horizontal, no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta, la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios, de los bienes privados y los bienes comunes, que han sido segregados de un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Por tanto, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

3. El condominio.

Resulta obvio y común observar que uno de los principales problemas de la actualidad es el explosivo crecimiento de la población, que por lógica produce un desequilibrio en relación con los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernados. Dentro de estas necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren substancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso al régimen de propiedad en condominio, resulta factible resolver de alguna manera el complejo problema habitacional que se plantea continuamente en nuestro país.

Así pues, la propiedad en condominio es una manifestación de la propiedad inmueble en el cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado disfrute.

Luego entonces, la coexistencia de la propiedad privada y de la copropiedad es de tal modo necesaria para realizar la propiedad del departamento, que se le puede llamar indivisible, porque forman un derecho complejo pero único, son dos caras de un derecho complejo; derecho sobre las cosas privativas y derechos sobre las cosas comunes, no son dos categorías diferentes de prerrogativas que

se pueden libremente disociar, son dos aspectos de un solo y mismo derecho, un conjunto de facultades formando un todo indivisible, dos elementos de un solo y mismo derecho: el derecho de propiedad del departamento.

De acuerdo a lo anterior se define el condominio, como la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta, y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad.

En concordancia, el régimen de propiedad en condominio permite el mejor aprovechamiento del suelo en zonas urbanizadas, como es el caso de la regeneración urbana, por lo que es necesario y hasta imperioso conocer este sistema de propiedad, lo cual se hará mediante el conocimiento de los siguientes tópicos que se abordaran a continuación:

Asimismo, el conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, y se denomina, unidad condominal.

Retomando lo antes manifestado, es válido manifestar que en la copropiedad, todos los condueños tienen derecho del tanto cuando alguno de ellos pretenda enajenar su parte alícuota; es decir, cuentan con un derecho preferencial para adquirir los derechos. El ejercicio del derecho del tanto en la copropiedad se encuentra normado en el artículo 973 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra establece:

Artículo 973. “Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Para la administración de la cosa común que se tenga en copropiedad, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Cada

copropietario tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda, y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal.

“Para obtener la división judicial de la cosa común, el ordenamiento procesal ha puesto a disposición de los condóminos *comuni dividundo*.

La acción *comuni dividendo* tiene naturaleza personal y es imprescriptible mientras subsista la comunidad.”⁴⁴

Siendo aplicable a lo antes referido, la tesis aislada que a continuación se transcribe:

“Registro No. 247652

Localización:

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Página: 123

Tesis Aislada

Materia(s): Común

CONDominio, PERSONALIDAD INEXISTENTE DE UN. IMPOSIBLE VIOLACION DE GARANTIAS.

Si se tiene en cuenta que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no confiere personalidad jurídica a los bienes que se encuentran sujetos a ese régimen, debe concluirse que físicamente un condominio es sólo un inmueble y que, en consecuencia, como tal no puede ser sujeto de derechos o de obligaciones, mientras no esté constituido en persona moral, por lo que es imposible que en su perjuicio pueda darse violación de garantías.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3542/84. Condominio Montañés. 14 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: César Esquinca Muñoa. Secretario: Juan Manuel Alcántara Moreno.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "CONDominio. NO PUEDE DARSE VIOLACION DE GARANTIAS EN PERJUICIO DE UN."

Genealogía:

⁴⁴ De Pina Vara, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, Op. cit. pág. 117-118.

Informe 1986, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 1, página 261.”⁴⁵

En conclusión, en lo que atañe a la propiedad en condominio se puede decir; que toda vez, que es una forma de la copropiedad (característica de las localidades con alta concentración urbana) en la que cada uno de los dueños o condóminos tiene un derecho pleno o absoluto sobre su vivienda, casa o local –no equiparable a la propiedad propiamente dicha-, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble (áreas de uso común); en este caso, la proporcionalidad de la parte alícuota va en función al valor de la propiedad exclusiva.

Debido a la alta expansión de este régimen, los condominios cuentan con un estatuto especial plasmado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como una institución ex profeso para regular las relaciones entre los condóminos (la Procuraduría Social del Distrito Federal, PROSOC).

3.1 Naturaleza del condominio

En este caso en particular, parece ilustrativo y de fácil comprensión lo mencionado en la Enciclopedia Jurídica Mexicana, cuando nos señala lo siguiente:

“El condominio es una modalidad de la propiedad, que permite a cada condómino usar, disfrutar y disponer de su propiedad exclusiva, con las limitaciones que imponen las leyes, su escritura constitutiva y su reglamento; pero también permite aquéllos, utilizar y compartir áreas y espacio de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino del inmueble en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno sin detrimento de su propiedad exclusiva.

Si bien algunos autores utilizan los términos de copropiedad y condominio como sinónimos y sostienen que es la situación de comunidad referida al derecho de propiedad, otros le dan el nombre de propiedad horizontal, definida como la propiedad de un bien que está dividida de manera que sus pisos y locales pertenezcan por separado a diferentes propietarios”.⁴⁶

⁴⁵Tesis Aislada *Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, Tomo 205-216 Sexta Parte, noviembre de 1996, pág. 123

⁴⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, tomo II, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México 2004, pág. 385.

Como refuerzo a lo expuesto anteriormente, el maestro Ignacio Galindo Garfias manifiesta que para conocer con exactitud la naturaleza jurídica del condominio, es menester primeramente diferenciarlo con lo que es la copropiedad, términos que en ocasiones, suelen considerarse como sinónimos o íntimamente concordantes, cuando lo cierto es que:

“Cuando la propiedad pertenece proporcionalmente a varios sujetos (proindiviso) sin indicación qué parte de la cosa o del bien corresponde a cada propietario, existe la figura denominada copropiedad, es decir cuando el propietario no es una sola persona, sino que son varios sujetos sobre quienes recae (proindiviso) la titularidad del derecho de propiedad, se dice que existe la copropiedad.

El condominio se distingue completamente de la figura anterior, en cuanto a que en este régimen jurídico, (que únicamente se presenta sobre la propiedad inmueble), coexisten a la vez la copropiedad y el dominio individual, según la ley de propiedad en condominio forma exclusiva, a cada uno de los condóminos, para su uso y disfrute particular y a la vez, la porción destinada al uso de todos los condóminos, como son la entrada común, escaleras, pasillos y demás servicios del inmueble objeto del condominio, se rigen por las disposiciones legales aplicables a la copropiedad y no pertenecen individualmente a cada uno de los condóminos, sino que su conservación, mantenimiento y cuidado, corresponde a todos ellos en su conjunto. Esta porción de uso común, se rige por las disposiciones legales relativas a la copropiedad”.⁴⁷

De lo anteriormente transcrito, se desprende que mediante la propiedad en condominio, se consolidan en una sola figura jurídica la propiedad individual y la propiedad colectiva, según se trate de una parte de uso común del inmueble sujeto a este régimen, y en proporción a la parte del inmueble en condominio, según el departamento o porciones específicamente de uso y disfrute particular y que por su destino son propiedad de cada uno de los condóminos. En tanto que las partes del inmueble de uso común, como son los corredores, escaleras, elevadores, azoteas, patio, jardín del inmueble se rigen por el régimen de condominio.

Así también, el jurista José Arce y Cervantes se pronuncia con respecto a la naturaleza jurídica que denota el término que ocupa nuestra atención, al exponer las siguientes ideas al respecto:

⁴⁷ Galindo Garfias, Ignacio. Op, cit. pág. 30.

“La naturaleza de este régimen ha sido muy controvertida, aunque es sui generis. En nuestro Derecho es claro que cada uno de los copropietarios (llamados condóminos) tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad, con todos los demás condóminos, sobre los elementos y partes comunes del inmueble (propiedad común) tales como el terreno, cimientos, sótanos, vestíbulos, galerías, locales de administración y vigilancia, estructuras, muros de carga y techos de uso general. Este derecho sobre los bienes comunes (o sea su parte alícuota), es proporcional al valor de su propiedad exclusiva y en la asamblea del condominio el propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que represente y con ese porcentaje (indiviso) contribuye a los gastos de mantenimiento y administración. Además, el condómino tiene otra propiedad común, pero sólo con sus colindantes, en los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí las localidades comunes”.⁴⁸

Una de las características de la propiedad en condominio es la multiplicidad de teorías que sobre ella se han formulado, para establecer su naturaleza jurídica, que detalla el jurista Manuel Borja Martínez, y que a continuación se enlistan:

- “Teoría de la Servidumbre.- Concibe a la propiedad en condominio, como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, pasillos, patios, elevadores, etcétera), mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento. la tesis de la servidumbre, es generalmente rechazada por la doctrina, puesto que se ha entendido, que la mera colocación de un precepto dentro del Código no es suficiente para determinar su naturaleza. Como de modo ordinario las escaleras, corredores, patios, etcétera, no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la casa de otro. No hay predio dominante ni predio sirviente. No hay servidumbre.
- Teoría del Derecho de Superficie.- El derecho de superficie era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre construcciones que se encontraban edificadas en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio, los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etcétera, pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, al que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento de los derechos del superficiario.
- Teoría de la Sociedad.- La propiedad en condominio comporta la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios con el fin de conservar y mejorar la cosa común. Dentro de nuestra legislación, no es posible sostener que la propiedad en condominio, constituya una verdadera sociedad entre los propietarios.

⁴⁸ Arce y Cervantes, José. *Op. cit.* pág. 70-71.

En este caso el propietario del inmueble sería la sociedad como persona moral, y los socios, sólo tendrían un derecho personal de aprovechamiento.

- Teoría de la Enfiteusis y del usufructo.- No tiene en cuenta que el propietario del piso es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad. La enfiteusis admite la redención mientras que el derecho de condominio no es redimible. No se asimila el condominio al usufructo, porque el condueño goza de un derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, mientras que el usufructo, es temporal y concede al usufructuario el derecho de gozar de la cosa, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico.
- Teoría de la Comunidad.- Aunque pertenecen a distintas personas los pisos de una propiedad, están indestructiblemente unidos por su ornato, disfrute, y aun por su misma existencia, a otras cosas esenciales (portal, patio, paredes maestras, etcétera.), necesariamente comunes. La llamada propiedad en pisos, departamentos, viviendas y locales no debe ser explicada sino como un derecho de copropiedad de todos los titulares de los aprovechamientos (uso y disfrute), como derechos reales limitadas, cuyo conjunto subjetivo no personificado configura la atribución del dominio plurisubjetivo, porque la copropiedad y los edificios de departamentos son; en puridad, estructuras corpo-espaciales, como lo son las formas de convivencia.
- Teoría de la Propiedad.- El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, siguiendo el artículo 27 Constitucional, ha reservado al legislador la facultad de imponer al derecho de propiedad las limitaciones y modalidad que juzgue oportunas, y en el caso, se trataría de una modalidad a la propiedad. Es la teoría que admite la existencia de estos dos derechos tiene el vicio de separar los bienes propios y los bienes comunes, que son por su misma naturaleza inseparables, ya que, forman un todo orgánico, el condominio. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero.”⁴⁹

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“**Sexta Época**

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Tercera Parte, XIV

Página: 30

CONDominio, NATURALEZA DEL. REGIMEN DE PROPIEDAD. Si bien el artículo 2o. de la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de 1954, dice que el régimen de condominio se constituye por la declaración unilateral del propietario, constante en una escritura pública, y el artículo 5o. ordena que esa escritura pública, título constitutivo del

⁴⁹ Borja Martínez, Manuel. Op. cit. págs. 249-257.

condominio, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, el referido instrumento, por sí solo (es decir, antes de que se vendan los diversos departamentos o pisos) no entraña una verdadera modificación en el dominio del inmueble. Ciertamente es que el título constitutivo anuncia el régimen a que en lo futuro estará sujeta la finca, pero el constituyente continúa siendo único y absoluto dueño de ella, y puede retractar su manifestación de voluntad, con arreglo al artículo 1863 del Código Civil, en tanto no se haya vendido ninguna de las porciones, ni se haya producido alguna aceptación en los términos de los artículos 1861 y 1862 del propio código, dado que, en dichas condiciones, el proponente puede retirar su oferta. De conformidad con el artículo 6o. de la Ley de Condominio, la declaración de voluntad que consta en la escritura constitutiva del condominio sólo se estima firme e irrevocable cuando el terreno y el edificio se den como garantía de un préstamo, o desde el momento en que se venda la primera de las divisiones proyectadas. En realidad, la inscripción en el Registro Público del título constitutivo del condominio es un caso que no está previsto en la Ley de Hacienda, la cual, promulgada en 1941, y reformada, por lo que se refiere a su artículo 692, en 1949, no podía prever expresamente, ni menos aún regular, en sus pormenores, una serie de situaciones que en la práctica no se había presentado con suficiente frecuencia, y que sólo comenzaron a ser materia de preocupación para el legislador poco tiempo antes de expedirse, en diciembre de 1954, la ley correspondiente.

Amparo en revisión 938/58. Condominio, S. A. 20 de agosto de 1958. Cinco votos. Ponente: Felipe Tena Ramírez.⁵⁰

Al tratar de condominio, se debe diferenciar de la comunidad, para evitar confusiones en el campo de la doctrina.

De este modo, el condominio y la comunidad tienen puntos de coincidencia en cuanto implica manifestaciones de la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos; difieren por el diverso ámbito; la comunidad constituye género y el condominio la especie. La comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos; el condominio, como forma de derecho de propiedad, sólo puede recaer sobre cosas específicas y determinadas.

Asimismo, sintéticamente se ha establecido la distinción entre comunidad y condominio, exponiendo que la comunidad, es la cotitularidad de cualquier derecho y el condominio, la cotitularidad del derecho de propiedad.

⁵⁰*Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, Tomo Tercera Parte, XIV, 20 de agosto de 1958, pág. 30

Así pues, la comunidad en sentido genérico existe siempre que un derecho o un conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos correspondiéndoles en común.

Por otro lado, se consideran como comunidades especiales, las que se presentan en el caso de:

- 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 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). El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal. La sociedad conyugal se regulada por las capitulaciones patrimoniales y por las disposiciones que rigen el contrato de sociedad.
- Entre los coherederos o copartícipes 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 que componen la masa hereditaria.
- La medianería. Cuando dos personas tienen algo a medias o por mitad.

En mérito de lo anterior, se concluye que la Propiedad en Condominio 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, un derecho de copropiedad forzosa sobre los elementos y servicios comunes.

3.2 La importancia social y económica del condominio

La institución del condominio tiene actualmente un gran auge debido, principalmente, a la necesidad de compartir espacios físicos y, en especial, como repuesta a la carencia de recursos suficientes para hacerse de una propiedad

absoluta. En México, la institución surgió en forma espontánea y hubo la necesidad de regularla mediante una ley. Si bien no se tiene una cultura para compartir los bienes inmuebles, cada día son más las personas que tienen que enfrentarse a esta realidad, principalmente cuando, para muchos, la adquisición de una vivienda se hace a través de organismos, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y otros organismos públicos y privados que facilitan el financiamiento de la compra de un bien.

Los europeos han sufrido las consecuencias de la destrucción por las grandes guerras: la carencia de inmuebles hizo que la población buscara respuestas prácticas al problema y después, los juristas han tratado de proteger los intereses de los consumidores.

Por su parte, el jurista mexicano José Arce y Cervantes menciona que: “Este régimen de propiedad ha tenido un gran desarrollo, en poco tiempo, sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial. Este fenómeno se presenta en las grandes ciudades por la alta densidad de población y el elevado costo de la tierra que lleva a sacarle mayor provecho”.⁵¹

De la anteriormente transcripción, no resulta aventurado aseverar que, los inicios de la figura del condominio se da, no sólo en nuestro país sino a nivel mundial, a partir de la década de los años cuarenta; situación que también es compartida por la autora Gloria M. Delgado de Cantú, cuando entre otras cosas nos manifiesta que:

“El rápido proceso de urbanización ocurrido durante los años cuarenta provocó un aumento considerable de las necesidades de vivienda en las grandes ciudades, mostrando las deficiencias de la infraestructura habitacional prevaleciente en esa época. Esa situación dio motivo para que el Estado se preocupara por llevar a cabo acciones más directas al respecto.

La intervención del Estado mexicano en el problema de la vivienda ha comprendido una gran variedad de formas que incluyen, desde las acciones directas de edificación de

⁵¹ Arce y Cervantes, José. Op. cit. págs. 70-71.

conjuntos habitacionales hasta el conjunto de medidas relacionadas con diversos aspectos, como tenencia, la valorización y el uso de la tierra, la administración de reservas territoriales, el desarrollo de asentamientos humanos, la producción de materiales e insumos para la construcción, y la regulación inquilinaria”.⁵²

Uno de los principales problemas de la actualidad es el explosivo crecimiento de la población, que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades de sus gobernados.

Así pues, dentro de estas necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población. El criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso del Régimen de Propiedad en Condominio, se puede contribuir a resolver el problema habitacional que se plantea en nuestro país.

Para satisfacer la creciente demanda de vivienda, es necesario apartarse de los criterios de urbanización, es decir, el crecimiento de las ciudades en forma horizontal, ya que en este sistema se requieren millones de metros cuadrados que reclaman una enorme inversión de servicios públicos.

“El Régimen de Propiedad en Condominio permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanizadas, como es el caso de la regeneración urbana.”⁵³

Es de mencionarse también que esta institución tiene problemas peculiares y varían según se trate de inmuebles para habitación, comercio u oficina, y los derechos y obligaciones que representa la titularidad del derecho de sociedad y la del derecho real sobre el bien.

De igual forma, se puede 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 tratara de una vivienda o casa unifamiliar; permite el acceso a

⁵² Delgado de Cantú, Gloria M., México, estructuras política, económica y social, segunda edición, Editorial Prentice-Hall, México, 2003, pág. 323.

⁵³ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. Op. cit., pág. 17

mayor número de personas, evitando el gasto interminable que representa el arrendar un inmueble para vivir, y 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.

Asimismo, es importante enlistar las desventajas o inconvenientes que se traducen en dos aspectos:

- Al entrar a la indivisión o copropiedad forzosa de manera indefinida, permanente o perpetua, pues no hay posibilidad de pedir participación 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
- Por la diversidad de la información, educación, manera de ser, empleo, etcétera, de los condominios, se presentan relaciones de convivencia y vecindad muy complejas que implican una gran variedad de conflictos muy difíciles de resolución; por 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 cada condómino, la forma de resolver las controversias entre ellos, de administrar el inmueble y las sanciones para infractores.

La finalidad de esta 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 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 aparta del tradicional criterio de urbanización de tipo horizontal, que requiere de grandes extensiones de terreno. 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 sociedad, y expide las disposiciones legales necesarias para su buen funcionamiento.

3.3 Legislación sobre el régimen de propiedad en condominio

Es de advertirse que la regulación nacional relativa al régimen de propiedad en condominio no es novedosa, ya que tiene añejos antecedentes al respecto. Así, se encontra que en nuestro derecho tal figura se basa en el contenido del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, aunque ya estaba previsto en su correlativo de 1870 que colocaba el artículo referente a la propiedad por pisos en el título relativo a las servidumbres. El ordenamiento civil actual antes enunciado, señala textualmente 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 regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trata 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”.

Sobre el contenido de este precepto normativo, la doctrina se pronuncia diciendo lo siguiente:

“Esta disposición puede considerarse como una eficaz fórmula de solución al grave problema de la vivienda urbana. Las novedosas modalidades que consagra el artículo en estudio permite la adquisición por varias personas o familias de los departamentos, casas o locales construidos en unidades habitacionales o de otro orden. Esta disposición establece

un derecho exclusivo de propiedad al adquirente de un departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos o partes comunes del inmueble, que sean necesarios para su adecuado uso o disfrute. Los adquirentes de estos inmuebles pueden enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos libremente sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos y se entenderán comprendidos también, en estos actos jurídicos, los bienes comunes que les son anexos...”⁵⁴

De esta manera, la Ley del Distrito Federal (del 2 de diciembre de 1954), reglamentaba esta propiedad con referencia exclusivamente a los diferentes pisos, viviendas o locales de un edificio. En este caso, la propiedad exclusiva se determinaba con base en planos horizontales a distintas alturas del edificio y por esto se le llama también propiedad horizontal, aunque si en ese piso existieran varias localidades, la división entre éstos tenía que basarse también en planos verticales dentro del mismo piso.

Posteriormente la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal de fecha 26 de diciembre de 1972 amplió la ley anterior en cuanto al concepto mismo, pues permitía establecer el régimen en diferentes departamentos, viviendas, casa o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o sea que podía constituirse, no solamente en edificios de varios pisos (construcción vertical), sino sobre terrenos donde existan esparcidos distintos locales o casas de un solo piso (construcción horizontal) o de varios pisos (mixta). Tiempo después, en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1998 apareció publicada la subsecuente Ley de la materia.

Actualmente se encuentra en vigor la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual fue publicada el 27 de enero de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en donde entre otras cosas se realizaron los siguientes cambios:

- Se adicionó la fracción X al artículo 2993 del Código Civil para el Distrito Federal.

⁵⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal Comentado, tomo II, tercera edición, Editorial Miguel Ángel Porrúa, México 1997, pág. 108.

- Se adicionó la fracción IX al artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Se adicionó un párrafo al artículo 2 del Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Se abrogó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que se encontraba vigente desde el 31 de diciembre de 1998.

Asimismo, se enlista la Ley de Vivienda, de observancia Federal, uno de los capítulos que son útiles para desarrollar actividades comunitarias, es el TÍTULO SEXTO, DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA, CAPÍTULO ÚNICO, ARTÍCULOS 71 y 72, que se refieren a qué servicios urbanos y requisitos técnicos deben tener las viviendas, con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de éstas y garantizar la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda. En el ARTÍCULO 75, se establece que quedará a cargo de los usuarios, con base en las disposiciones aplicables, el promover una adecuada convivencia social, la administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar. Dentro del ARTÍCULO 87, fracción V, se establece el focalizar preferentemente a la mujer sostén de la familia, las acciones de fomento y apoyo, otorgándoles el poder de decisión con relación al ahorro, el crédito y el subsidio.

Igualmente, la Ley de Vivienda. Publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de junio de 2006; en el ARTÍCULO 91, se menciona que las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. El TÍTULO OCTAVO, aborda el derecho de toda persona a denunciar cualquier acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta Ley o que contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen materias relacionadas con la vivienda, así como la forma en que deberá presentarse la denuncia y los datos que deben incluirse en la misma. Este ejemplo trata de ilustrar la forma en que, después de consultar la Ley, el asesor puede destacar la información que le brinde elementos valiosos

para poder despejar las dudas o necesidades que surjan en las zonas habitacionales. Es muy probable que para algunos casos se requiera de información más específica, pero el familiarizarse con el contenido de la Ley, permite realizar consultas rápidas de aspectos específicos.

Así como también, la Ley de Participación Ciudadana; Esta Ley tiene por objeto instituir y regular los mecanismos e instrumentos de participación y las figuras de representación ciudadana; a través de los cuales las y los habitantes pueden organizarse para relacionarse entre sí y con los distintos órganos de gobierno del Distrito Federal. Contiene los lineamientos normativos referentes al proceso y formas de organización y operación para la participación de la ciudadanía. Con la última reforma efectuada a la Ley en diciembre de 2009, se modificaron diversos artículos y se asignaron nuevas denominaciones a las representaciones ciudadanas, con la respectiva repercusión en sus facultades, restricciones, desempeño y periodos de duración. Las reformas a esta Ley pasaron casi desapercibidas por la ciudadanía, es por ello que se insiste en que el asesor actualice de manera periódica la normatividad aplicable en su Entidad, a fin de obtener resultados exitosos en sus proyectos de organización vecinal, esto le permitirá mantener retroalimentada a la población con la que trabaja y promover su activa participación en temas de interés común con las autoridades de los tres órdenes de gobierno. El estar bien informado y actualizado, no sólo permite tener seguridad para el adecuado desenvolvimiento con la comunidad, sino el ser percibido por ésta como un promotor vecinal , digno de confianza y respeto, lo que sin duda le asegurará la participación entusiasta de la población objetivo y con ello el cumplimiento de sus metas y objetivos.

De igual modo, dentro del régimen legal aplicable a la figura en estudio, se encuentran la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal, Ley Ambiental del Distrito Federal, Ley de Aguas del Distrito Federal; asimismo, el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

3.4 Régimen de propiedad en condominio

El Régimen de Propiedad en Condominio es una modalidad de propiedad que se constituye mediante el acto jurídico en el que propietario o los propietarios de un inmueble declaran ante notario público su voluntad de establecer esa modalidad para su mejor aprovechamiento.

De este modo, dos o más personas que tienen un derecho privado utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo con el uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno de ellos, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Esta modalidad de propiedad ha tenido un gran crecimiento en la Ciudad de México, principalmente en lo que se refiere a condominios de estructura vertical u horizontal, debido a la demanda de vivienda generada por el crecimiento de la población. Los condominios verticales constituyen una opción para satisfacer esa demanda, ya que permiten construir un gran número de viviendas en terrenos relativamente pequeños, con lo que se aprovechan los espacios disponibles en el área metropolitana.

“En esta modalidad de propiedad los condóminos comparten áreas de uso común y tienen que mantenerlas en buen estado; de modo que deben organizarse en forma adecuada para evitar el deterioro del inmueble.”⁵⁵

“En México el Régimen de Propiedad tuvo su aparición por primera vez y de manera legal en el Código Civil 1870, donde ya se habían reformado para esto ciertas ideas que se tomaron de las legislaciones de los españoles y del Derecho Napoleónico, anteriormente el régimen de condominio establecía ciertas normas respecto de los condóminos, tanto auge tuvo este proyecto que a partir de esa reforma otras partes de la República comenzaron a tomar esa idea respecto del régimen de propiedad en condominio.”⁵⁶

⁵⁵González Jasso, Javier. El Régimen del Condominio (Cómo Administrar un Condominio), Editorial Trillas, México 2008, pág. 13-14.

⁵⁶ Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], Op. cit. pág. 99.

A. Constitución del régimen de propiedad en condominio

La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto 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 tienen un derecho privado y comparten áreas de uso común para satisfacer sus necesidades, sin demérito de su propiedad exclusiva (artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Se puede decir que dicho régimen puede constituirse por diferentes medios, tales como son:

- Por contrato: el condominio se origina cuando varias personas adquieren en común una cosa, o cuando un propietario acepta un condómino sobre la cosa.
- Por acto de última voluntad, cuando por testamento se deja a varios legatarios una misma cosa.
- El condominio existe por disposición de la ley en las gananciales de la sociedad conyugal en los casos de conmixción o confusión de cosas, en la medianería de muros, cercas y fosos.

De este modo, la escritura relativa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que queden inscritas, independientemente, en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz.

Es indispensable también registrar, en la Tesorería del Distrito Federal, la escritura constitutiva del régimen de condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos.

Cuando se venda una unidad privativa con un porcentaje del indiviso y el estacionamiento aparte, se presentara el problema de que la Tesorería del Distrito Federal, gira dos boletas diferentes y cobra impuesto predial por cada una.

Por otra parte, existen otros procedimientos para financiar unidades habitacionales, que son los certificados de participación inmobiliaria no

amortizable y los certificados de vivienda. Estos certificados son una alternativa de financiamiento que permite la vigencia de sistemas similares a la copropiedad, y constituyen derechos personales (se enfatiza que la propiedad, la copropiedad y el régimen de condominio constituyen derechos reales), con los cuales una vez cumplidos sus plazos de amortización se puede, con objeto de escriturar, constituir el régimen de propiedad en condominio.

- **“Certificados de participación inmobiliaria no amortizable.** Actualmente existen muchas unidades habitacionales, en las cuales los ocupantes de los departamentos únicamente son tenedores de contratos de promesa de suscripción de certificados de participación inmobiliaria no amortizable. Se pueden ceder, endosar o traspasar, con el consentimiento del emisor; pero no son sujetos de hipoteca para obtener créditos con garantía prendaria, lo que impide a sus tenedores participar en el mercado crediticio de determinadas instituciones como son: INFONAVIT; ISSSTE, IMSS, entre otras.
- **Certificados de vivienda.** Son títulos que representan el derecho mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble, y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas, de acuerdo con los valores de rescate que se fijen (artículo 228 A Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).”⁵⁷

B. Modificación del régimen de propiedad en condominio

Para este rubro temático, resultan aplicables los contenidos de los artículos 1 y 11 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, que textualmente nos mencionan lo siguiente:

Artículo 1.- “Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del

⁵⁷ GUZMÁN Araujo Pandal, Gerardo, Op. cit, págs. 24-25.

Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Cuando se habla de un cambio de destino de un elemento común, supone, de facto, una modificación de la escritura constitutiva, debiéndose someter a los requisitos legales de tal modificación, como lo establece el precepto abajo citado:

Artículo 11.- “Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.

Como mera referencia de conocimiento, se tiene que la anterior normatividad de la materia establecía directrices íntimamente relacionadas con el tema que ocupa en este inciso, cuando mencionaba lo siguiente:

Artículo 8. “...En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado”.

C. Extinción del régimen de propiedad en condominio

El catedrático Rafael de Pina opina lo siguiente:

“El régimen de propiedad en condominio puede extinguirse voluntariamente por acuerdo de asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio, y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría. También se extinguirá, en su caso, por destrucción o ruina del condominio”.⁵⁸

Con respecto a la destrucción total, destrucción parcial o ruina del condominio; si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio se hallara en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno, se podrá acordar en

⁵⁸ De Pina, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Op. cit. pág. 143.

asamblea general extraordinaria, con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio, razonamiento con fundamento en los artículos 83 a 85 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, preceptos que a la letra indican lo siguiente:

Artículo 83.- “Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;

b) La extinción total del régimen y,

c) La demolición y venta de los materiales.”

Artículo 84.- “En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada.

Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.”

Artículo 85.- Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el reglamento Interno.”

3.5 Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio

La escritura constitutiva equivale al acta de nacimiento del régimen condominal, y en ella se harán constar la ubicación, dimensiones, medidas y colindancias y descripción del inmueble en general, así como la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva (según se trate de un piso, departamento o local), su valor asignado, los bienes de propiedad común, los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva y, en su caso la obligación de los condóminos de contratar una póliza de seguro. Si el condominio no cuenta con ella, se podrá solicitar a la Procuraduría Social, que la tramitará ante el Archivo General de Notarías del Distrito Federal.

La perfecta descripción del inmueble en su conjunto es importante, porque en la venta posterior de un departamento, piso o local se incluye también la venta de la copropiedad que como anexo inseparable le pertenece sobre los elementos comunes; además, estos elementos, instalaciones y servicios comunes pueden tener una significación incluso superior a la propiedad exclusiva de que se trate.

En mérito de lo arriba relatado, la Maestra Rosalinda Mariscal Flores, nos indica que, “para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización de la Delegación donde se localice el inmueble y lo formalice en Escritura Pública.”⁵⁹

Para robustecer el tema contenido en este inciso, es necesario remitirse a los contenidos de los artículos que a continuación se transcriben, los cuales en su totalidad pertenecen a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que textualmente refieren lo siguiente:

Artículo 2. “Para efectos de ésta Ley se entiende por:

...

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

...”

⁵⁹ Mariscal Flores, Rosalinda. [et al.], Op. cit. págs. 157-158

Artículo 10.- “La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad”.

Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría”.

A. Clasificación del condominio

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

En este orden de ideas, se puede determinar la siguiente clasificación:

Clasificación legal	
Por su estructura	Por su uso
<ul style="list-style-type: none"> • Vertical. • Horizontal. • Mixto. 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitacional. • Comercial y de servicios. • Industrial. • Mixtos.
Clasificación doctrinal	
Juan Palomar de Miguel⁶⁰	
<ul style="list-style-type: none"> • Por confusión de límites. El que existe con relación a los dueños de la propiedad cuyos límites estuvieren confundidas con los del terreno de un tercero colindante. • Por indivisión forzosa. El que se da en caso de cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios, sin que ninguno de ellos le sea posible exigir la división. 	
Javier Tapia Ramírez⁶¹	
<ul style="list-style-type: none"> • Por su 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 	

⁶⁰ Palomar de Miguel, Juan. Op. cit. pág. 351.

⁶¹ Tapia Ramírez, Javier. Op. cit. págs. 219-220.

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 tienen una propiedad exclusiva y elementos comunes compartidos. En nuestro país se encuentran condominios horizontales compuestos por casas unifamiliares o casa duplex, y multifamiliares construidos de manera vertical.

- **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.
- **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. Éstos están destinados a las personas con posibilidades económicas que les permite vivir o desempeñar su labor comercial o industrial de manera cómoda y adecuada.
- **Condominios de interés social.** Son todos aquellos que están destinados a los grupos populares de escasos recursos, y cuya única posibilidad de adquirir una vivienda propia. Éstos están construidos en terrenos reducidos y en zonas urbanas populares generalmente designados 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 la prestación de algunos servicios; por ejemplo, la recolección de basura o la seguridad pública.

Nota aclaratoria: También la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal recientemente modificada en 2011, incluye en su contenido a los condominios de interés social y popular, concretamente en lo que concierne a los artículos 74 a 78.

B. Por su estructura

El condominio se clasifica de acuerdo con la estructura de construcción de sus unidades de propiedad exclusiva; conforme a la Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los condominios se clasifican en: verticales, horizontales y mixtos.

Para el conocimiento de este t3pico, es preciso remitirse al contenido de la fracci3n I del art3culo 5 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, la cual a la letra se1ala lo siguiente:

Art3culo 5. "Los condominios de acuerdo con sus caracter3sticas de estructura y uso, podr1n ser:

I. Atendiendo a su estructura:

a) Condominio vertical. Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno com3n, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;

b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcci3n horizontal donde el cond3mino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificaci3n establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianer3a, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las 1reas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso com3n.

c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

...".

Con respecto a esta subdivisi3n, se detalla lo siguiente:

- **Condominio Vertical:** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles superpuestos en sentido vertical en un terreno com3n, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y dem1s elementos comunes del inmueble destinado al uso com3n.

El Condominio Vertical de uso habitacional es el que ha tenido mayor auge en la Ciudad de M3xico debido a que se aprovecha mayor el espacio del terreno, pero conlleva m1s problemas debido al gran n3mero de cond3minos, ya que algunos de ellos no cumplen con las obligaciones que la ley y el reglamento condominal establecen.

Las 1reas y los elementos comunes de los condominios verticales son los pasillos, las escaleras, las azoteas (sin incluir los anexos de las propiedades de unidad exclusiva, como jaulas de tendido y cuartos de servicio, si existen), los jardines, los ascensores, las bombas, los tanques estacionarios y todos aquellos elementos que permitan un mejor disfrute a sus cond3minos.

La conservaci3n de los condominios verticales depende en buena medida de una adecuada organizaci3n de sus habitantes, que permita la participaci3n integral de los cond3minos en los conflictos que se susciten en el inmueble y la

aportación oportuna de las cuotas condominales para el mantenimiento, evitando con ello el deterioro generalizado de las áreas y los elementos comunes del condominio.

- **Condominio Horizontal:** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en él, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, y un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. En el condominio horizontal el condómino es dueño del terreno y de la construcción que se establezca en el mismo, y copropietario de las áreas y los elementos comunes con los que cuenta el condominio.

Los condominios horizontales en la Ciudad de México no han tenido el mismo crecimiento que los verticales o conjuntos condominales, debido a que en los horizontales normalmente se construyen casas con áreas comunes muy amplias, salones de fiestas o de usos múltiples y algunos otros equipamientos que hacen que los precios de las casas sean más altos que los de algunos departamentos en condominios verticales.

- **Condominio Mixto;** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva, como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

La construcción de condominios mixtos no ha tenido el crecimiento de los condominios verticales habitacionales y, en especial, los conjuntos habitacionales destinados a la vivienda de interés social y popular.

C. Por su uso

El condominio también se clasifica de acuerdo a su uso o el destino que establece su escritura constitutiva; conforme a la ley condominal, los condominios pueden tener uso habitacional, comercial o servicios, industrial o mixto.

En este caso, nuevamente nos es de utilidad lo contenido en el artículo 5 de la ley mencionada en el inciso anterior, aunque en el presente caso, se aplico lo establecido en la fracción II que textualmente refiere lo siguiente:

Artículo 5. “...

II. Atendiendo a su uso; podrán ser:

- a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, está destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores”.

En concordancia con dicho precepto, se precisa lo siguiente:

- Condominio de Uso Habitacional; Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda.

Sin embargo, en muchos condominios y en especial en los conjuntos condominales, no se respeta el uso habitacional contemplado en la escritura constitutiva del régimen condominal; así se instalan tiendas de comestibles, salones de belleza, papelerías y consultorios, entre otros, con lo que se contraviene la disposición contemplada en el artículo 17 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y otras leyes relativas aplicables en la materia.

Artículo 17.- “Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.”

- Condominio de Uso Comercial o de Servicios; Es el Condominio cuyas unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad. Un ejemplo de condominio de uso comercial o de servicios es el del centro comercial donde existen locales comerciales y empresas que prestan diversos servicios, como los bancos o las casas de bolsa.
- Condominio de Uso Industrial; Es el condominio cuyas unidades de propiedad exclusiva se destinan a las actividades propias de su ramo. Un ejemplo de inmueble con este régimen, lo constituyen las bodegas industriales que existen en diferentes zonas de la Ciudad de México.

- Condominio de Uso Mixto; Es el condominio cuyas unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos antes señalados. El ejemplo más común de condominio con uso mixto, es el de condominio vertical, que tiene departamentos para vivienda y cuenta con locales comerciales, consultorios y despachos.

En adición con la clasificación establecida por la Ley en la materia, y escudriñada con antelación, añado las siguientes clasificaciones:

- El Condominio de Interés Social y Popular; Los condominios se clasifican de acuerdo con sus características socioeconómicas y básicamente se pueden considerar dos aspectos que determinan si pertenecen o no a los de interés social y popular:
- Los condominios destinados predominante a la vivienda de interés social y popular y que están clasificados como lo indican la legislación federal y local en materia de vivienda popular.

Los condominios de interés social y popular han tenido un crecimiento acelerado en la Ciudad de México y es en ellos en donde se presentan múltiples problemas debido a la falta de organización interna de sus habitantes. De este modo, el desconocimiento de los derechos y las obligaciones que derivan del régimen condominal es una de las razones por las que en dichos condominios se viven conflictos en muchos casos irremediables, ya que la falta de una representación legal ocasiona que las relaciones entre los condóminos se den fuera de la ley.

Asimismo, la falta de un orden jurídico en estos complejos habitacionales propicia una convivencia inestable, ya que prevalece la ley del más fuerte, se aplican criterios de relaciones condominales muy tensas que se reflejan en el deterioro generalizado de las áreas comunes del inmueble o su invasión, alto grado de inseguridad y muchos otros problemas que repercuten en el patrimonio de sus habitantes.

- Los condominios que por las características socioeconómicas de sus habitantes sean reconocidos como de interés social popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para tal efecto expida. Entre

estos criterios se encuentra el nivel de ingresos económicos de los condóminos, la institución donde trabajen y algunos otros criterios que determinan la característica económica de los condóminos.

Por otro lado, el Condominio por el Aprovechamiento de las Áreas Comunes, se subdividen en:

- Condominio Simple. Cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento corresponden a una sola unidad condominal.
- Condominio Compuesto. Cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento es aprovechada por los titulares de dos más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

A manera de conclusión en este capítulo, se puede señalar que en nuestro país existe un acentuado proceso de urbanización, como también acontece en el resto del mundo. La necesidad de vivienda es resultante inmediata de este fenómeno y está directamente relacionada con las limitaciones del suelo. Asimismo, el crecimiento cuantitativo y desordenado de las ciudades exige una transformación cualitativa y congruente y eficaz; por ello, no resulta aventurado considerar que el sistema de propiedad en condominio, podría ser en gran parte, la respuesta idónea a ese cambio. El condominio es un sistema novedoso, diferente de la antigua propiedad como la entendían los romanos: un derecho absoluto e ilimitado. El condominio encierra esa concepción filosófica en su derecho singular y exclusivo que le corresponde, pero implica también un derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes. En síntesis, es un nuevo sistema de propiedad más acorde con la función social.

El objetivo central de este capítulo es dar a conocer al lector, aquellos términos que son básicos en esta investigación, porque son referidos en todos los apartados que la conforman, así como mencionados en la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, normatividad cuya consulta y apoyo es obligatoria y neurálgica para la configuración de la misma, de ahí la importancia de conocer los vocablos, a saber:

1. El condominio

Desde una perspectiva gramatical, este vocablo proviene del latín *cum*, con, y *dominus*, señor.

Por su parte, el autor Gerardo Guzmán Araujo Pandal define al condominio diciendo que: “Es el inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible”.⁶²

En tanto que los autores Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara señalan que por el término de condominio debe entenderse la “Participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa”.⁶³

También el autor Juan Palomar de Miguel vierte una definición al respecto, al señalar que el término condominio alude al “Dominio de algo que pertenece a dos o más personas en común. Edificio que se posee en régimen de propiedad en común”.⁶⁴

La Enciclopedia Jurídica Mexicana refiere que el vocablo condominio es susceptible de tener dos connotaciones, que son:

“En sentido amplio, la voz condominio significa: dominio en común de una cosa, dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas y en sentido jurídico... (es) el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titulares de derecho sobre una porción indivisa”.⁶⁵

Por su parte, el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, también vierte una noción conceptual sobre el tema en cuestión, al señalarlos lo siguiente:

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

...

⁶² Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. Op. cit. pág. 20.

⁶³ De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara. *Diccionario de Derecho*, Op. cit. pág. 180.

⁶⁴ Palomar de Miguel, Juan. Op. cit. pág. 351.

⁶⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Enciclopedia Jurídica Mexicana, tomo II, Op. cit. pág. 384.

CONDominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

...”

La anterior normatividad de la materia condominal, en su artículo 2 vertía la siguiente definición sobre el particular aludiendo lo siguiente:

“Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos 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.

...”

Sobre lo que se ha manifestado conceptualmente, resulta entonces aplicable indicar que básicamente acontece lo siguiente:

“La Ley introduce el concepto de conjunto condominal que es toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos 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”.⁶⁶

Así entonces, nos queda claro que esta figura jurídica es aplicable sólo a la propiedad inmueble, cuando está constituida sobre un edificio habitacional o destinada a habitación, oficinas, despachos o locales.

2. Conjunto condominal

La idea simple y llana de la palabra conjunto, nos lleva a considerar que se refiere a un “...Agregado de varias personas o cosas... Totalidad de los elementos o cosas poseedores de una propiedad común que los distingue de otros...”.⁶⁷ Y en efecto, tal y como se vera con la definición siguiente, un conjunto alude a una agrupación de sujetos, que en el caso que nos ocupa, tendrán la

⁶⁶ De Pina, Rafael. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, Op. cit. pág. 126.

⁶⁷ Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, tomo 3, vigésima segunda edición, Editorial Espasa-Calpe, México 2001, pág. 423.

calidad de condóminos que se reunirán para la defensa de sus derechos y observación de sus respectivas obligaciones.

En este caso, el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, hace un pronunciamiento conceptual sobre lo que es el conjunto condominal, al decirnos que:

Artículo 2. "Para los efectos de ésta Ley se entiende por:

...

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 común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

..."

El conjunto condominal es la agrupación de dos o más condóminos construidos en un solo predio, siempre que cada uno de éstos 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 este modo, los conjuntos pueden estar constituidos en un solo régimen que rige la totalidad de los condominios que lo integran, pueden existir dos o más regímenes condominales para determinados condominios que integran el conjunto.

Asimismo, en el caso de conjuntos condominales que tienen un solo régimen condominal y cuya conformación esta integrada por más de dos condominios, la organización del conjunto se debe regir por la escritura constitutiva del régimen condominal para todos los edificios que lo integran, pudiendo adoptar medidas internas de organización por alas, secciones o de acuerdo con las necesidades propias del complejo habitacional.

Por lo que, en la práctica, muchos conjuntos condominales tienen graves problemas de organización debido al gran número de condóminos que lo integran y es difícil que 120 o hasta 750 o más de ellos acudan a las asambleas generales; ya que solo concurre una minoría que adopta acuerdos conforme a la ley, acuerdos que muchos condóminos no respetan. Se generan así inconformidades que suelen traducirse en conflictos de carácter personal que dificultan la convivencia entre los habitantes de estos complejos habitacionales.

Así pues, el conocer y aplicar en forma adecuada los lineamientos legales que regulan la organización de los conjuntos condominales resultan esenciales para desarrollar una convivencia armónica y apegada a la ley condominal.

Por otro lado, el conjunto condominal en la Ciudad de México sufre graves problemas de organización y aplicación de las disposiciones establecidas en la ley condominal vigente y, por ende, en la escritura constitutiva de régimen condominal y su reglamento.

Este problema no consiste sólo en los habitantes del mismo, sino también en las empresas constructoras que por norma deben administrar el primer año los complejos habitacionales que construyen. Éstas no deben dedicarse a la promoción y venta de viviendas, sino que han de apoyarse en la autoridad competente en materia condominal, que en la Ciudad de México es la Procuraduría Social del Distrito Federal, a fin de que a partir de primer contacto con los futuros propietarios o condóminos empiecen a informarles de los derechos y obligaciones que tienen desde el momento de adquirir una propiedad con régimen condominal, y porqué no, determinar desde el principio un esquema de obligatoriedad para que participen con la aportación de las cuotas condominales que les permitirán conservar en buen estado principalmente las áreas comunes del conjunto y los servicios generales del mismo.

También debe diseñar sistemas de comunicación para inculcar la cultura condominal, que les permitirá conocer las bases para que constituyan una organización adecuada, conforme a lo establecido en ley de la materia. En general, deben educar a los condóminos para convivir en el régimen condominal.

De este modo, algunos de los conjuntos condominales en la Ciudad de México son complejos habitacionales que se conforman de 20 o hasta 22 edificios, integrados por 30 departamentos cada uno y con regímenes condominales independientes, de 120 hasta 700 condóminos.

El gran número de habitantes genera problemas de organización interna en estos conjuntos, uno de ellos es el del uso de los cajones de estacionamiento, que pueden derivar en enfrentamientos entre los vecinos. Otro problema es la falta de pago de las cuotas de administración y mantenimiento para la

conservación y operación de las áreas comunes. La morosidad es un problema latente y en continuo crecimiento, debido a que desde que los condóminos ocupan su departamento carecen de la información adecuada en cuanto a la obligación de pago de sus cuotas.

Para evitar estos trastornos es conveniente que cada condominio que integra el conjunto, se organice en forma interna mediante una asamblea donde se establezcan cuotas condominales y se nombre administrador y al comité de vigilancia, anotando los acuerdos en el libro de actas debidamente registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, para hacer valer lo que la escritura constitutiva del condominio o conjunto habitacional establece, de tal modo que los acuerdos establecidos en asamblea se encuentren siempre apegados a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Una vez realizado lo anterior los condóminos realizarán una asamblea general de administradores de los condominios, para nombrar el comité de administración del conjunto, integrado por un administrador, un secretario y un tesorero.

También han de nombrar a los miembros del comité de vigilancia, que se integrará por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que forman el conjunto condominal y elegirán entre ellos un coordinador del comité de vigilancia del mismo conjunto.

Así pues, las características del conjunto condominal son las siguientes:

- Está constituido por dos o más condominios construidos en un solo predio.
- En esta agrupación, el total de unidades de propiedad exclusiva es mayor a 120 (artículo 8º, fracción II de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).
- Cada condominio tiene áreas comunes de uso exclusivo.
- Existen áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto.
- Cuenta con régimen condominal independiente, o bien, con dos o más regímenes condominales que regulan a uno, dos o más condominios del conjunto.

- Se nombra un comité de administración del conjunto condominal, integrado por un administrador, un secretario y un tesorero.
- El Comité de Vigilancia del conjunto condominal se integra con los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran el conjunto habitacional y entre ellos se elige a un coordinador.
- Se realizan asambleas generales de administradores, asambleas generales de condóminos o ambas, donde se tratan asuntos relacionados con las áreas comunes del conjunto habitacional.
- En asamblea general de administradores o general de condóminos, se elige el comité de administración y comité de vigilancia del conjunto.
- Se pueden celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, plazas, estacionamiento y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común del conjunto condominal. En el caso de conjuntos condominales es más probable que se celebren convenios con las autoridades, debido al tamaño de las áreas comunes, pero también puede celebrarse en los condominios que por su tamaño lo requieran.

Por lo tanto, en cuanto a los servicios de energía eléctrica y agua en las áreas o bienes comunes del conjunto, el proveedor o prestador de dichos servicios podrá prorratear la cantidad del consumo total en la factura o recibo que expida individualmente a cada condómino por el servicio de su unidad de propiedad exclusiva.

Esto significa que el consumo de energía eléctrica o de agua en las áreas comunes, se podrá prorratear de manera equitativa entre el total de unidades de propiedad exclusiva que forman ese conjunto y el cobro por consumo de energía eléctrica y de agua, se integrará al recibo de cada condómino por el consumo de luz y agua de su departamento.

De esta manera, cada uno de ellos pagará su consumo individual y el que se generó en las áreas comunes del conjunto condominal, evitando el corte general de los servicios en caso de que algún vecino no realice su pago.

3. El condómino

Es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, casas o locales de inmuebles susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común.

A su vez, los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara define lacónicamente al condómino bajo los siguientes términos: “Participante de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa”.⁶⁸

Por su parte, de manera individual, el maestro Rafael de Pina vuelve a pronunciar una definición sobre condómino, al indicarnos en otra obra distinta que:

“El condómino es la persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes”.⁶⁹

El autor Juan Palomar de Miguel señala sobre el tópico en cuestión, que éste se refiere al “Condueño. Propietario participativo de un condominio”.⁷⁰

Desde una perspectiva legal el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala sobre el particular lo siguiente:

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

...

CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privada y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato

⁶⁸ De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Diccionario de Derecho* Op. cit. pág. 180.

⁶⁹ De Pina, Rafael. Op. cit. *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones, pág. 128.

⁷⁰ Palomar de Miguel, Juan, Op. cit. p. 351.

en virtud del cual, de cumplirse en su términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio
...”.

De este modo, el condómino tiene un derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva del régimen condominal se consideren comunes.

En relación con el derecho exclusivo, el condómino lo disfrutará en calidad de propietario, en los términos previstos en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que puede vender, rentar, hipotecar o gravar su departamento, casa, local o nave sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la venta, gravamen o embargo de su departamento, casa, local o nave, se entiende que están comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos; por ejemplo, su cajón de estacionamiento, su cuarto de servicio, etcétera.

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

Por otro lado, los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura en la que se establece el régimen de propiedad condominal, por las escrituras de compraventa, por el reglamento del condominio, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las disposiciones del Código Civil y las demás leyes aplicables.

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“Registro No. 242445

Localización:

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

7 Cuarta Parte

Página: 14

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el Diario Oficial de la Federación de quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio. Esto es, ninguna de las disposiciones de la propia ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por sí mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades.

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos.
Ponente: Mariano Azuela⁷¹

4. Asamblea general de condóminos

Es el órgano supremo del condominio. Consiste en la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por lo menos una vez al año y que tiene facultades de nombramiento y remoción, determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común.

Es de llamar la atención que, autores como Manuel Borja Martínez, no hace referencia expresa a la asamblea general de condóminos, sino que él la menciona como el consorcio de propietarios o la asamblea de copropietarios, aduciendo, entre otras cosas, que:

⁷¹ Tesis Aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, séptima época, Tomo 7 Cuarta Parte, XIV, 03 de julio de 1969, pág. 14

“...es el órgano supremo ejecutivo, y en caso judicial o arbitral, a quien incumbe la determinación de las bases esenciales que en cada caso deberán respetarse, a fin de asegurar y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad.

La copropiedad de los bienes y servicios comunes, como toda comunidad, necesita ser administrada y la administración se ejerce a través de la Asamblea de Copropietarios y del administrador del edificio...

A la Asamblea de Copropietarios se le designa muchas veces en la doctrina con el nombre de ‘Consortio de Propietarios’⁷².

El artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala sobre el particular lo siguiente:

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

...

ÁSAMBLEA GENERAL: Es el órgano máximo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de los términos de la presente Ley, su Reglamento Interno, se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común

...”.

La anterior clasificación, se desprende del siguiente argumento: Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de la Ley y su respectivo reglamento. Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

De este modo, es la reunión de condóminos, mediante una convocatoria que cumpla con las disposiciones que establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para este efecto, y en la que se exponen las propuestas generales de los condóminos para el mejor funcionamiento del condominio y donde mediante una votación mayoritaria se aprueban los acuerdos que son obligatorios para el administrador y los condóminos.

Los acuerdos se transcriben en un libro de actas en el que se detallan las acciones por seguir, no podrán contravenir lo establecido en la Ley de Propiedad

⁷² Borja Martínez, Manuel, Op. cit. pág. 214.

en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva, el reglamento, así como otras leyes y reglamentos relativos y aplicables.

Para ir conociendo su relevancia, diré que por su tipo éstas podrán ser ordinarias y extraordinarias. Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada tres meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos: cualquier modificación de la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; la extinción voluntaria del régimen de condominio; realizar obras nuevas; cuando la administración pública del Distrito Federal solicite convenio para que un área común se utilice como pública; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

De esta manera, la asamblea general ordinaria o extraordinaria tienen facultades para modificar la escritura, y aprobar y reformar el reglamento; nombrar y remover al administrador o administradores, y al comité de vigilancia; fijar el sueldo del administrador y precisar sus facultades en relación con los condóminos y frente a terceros; establecer cuotas o aportaciones, así como las cantidades que se cobren por el retraso en el cumplimiento de pagos de las mismas; suspender el derecho de voto de los condóminos; fijar la garantía que debe otorgar el administrador; examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta; instruir a quien deberá proceder en contra del administrador ante las autoridades competentes, y demás facultades que le confiere el reglamento, el acta constitutiva y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Asimismo, pueden haber otros tipos de asambleas, pero siempre sometidas o dependientes de la general; por ejemplo: la asamblea de administradores, que se celebra para tratar asuntos relacionados con el conjunto condominal; la asamblea de sección o grupo, que se celebra cuando el condominio se compone de varios edificios, en varias manzanas, bloques, etcétera, para tratar lo concerniente a las áreas, elementos, bienes y servicios comunes. La celebración de cualquiera de las asambleas mencionadas podrá ser convocada por el administrador, el comité

de vigilancia o por lo menos el 20% de los condóminos, siempre que acrediten, en este caso, la convocatoria ante la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal.

Siendo aplicables las siguientes tesis jurisprudenciales:

“Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XV, Marzo de 2002

Página: 1292

Tesis: I.6o.C.246 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. ESTÁ FACULTADA PARA ADOPTAR MEDIDAS NECESARIAS SOBRE ASUNTOS DE INTERÉS COMÚN QUE NO ESTÉN ASIGNADOS AL ADMINISTRADOR. De una sana interpretación del artículo 35, fracción

XI, de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles para el Distrito Federal, se desprende que la asamblea general de dicha institución tiene facultades para adoptar las medidas necesarias sobre asuntos de interés común, que no estén asignadas al administrador, como son las de imponer sanciones a los condóminos que no cumplan con las cuotas que establece la ley relativa, que son de interés común y necesarias en favor de una mejor funcionalidad y conservación del conjunto habitacional correspondiente, tales como el servicio de vigilancia, portería y mantenimiento de áreas comunes.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1316/2001. Wola, S.A. de C.V. 8 de marzo de 2001. Unanimidad de votos.

Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.⁷³

“Registro No. 201362

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IV, Septiembre de 1996

⁷³ Tesis: I.6o.C.246 C *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, Tomo XV, de marzo de 2002, p. 1292

Página: 618

Tesis: I.8o.C.56 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CONDOMINIO. LAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LAS ASAMBLEAS SON OBLIGATORIAS TAMBIEN PARA LOS AUSENTES Y DISIDENTES SIEMPRE Y CUANDO SE LES HAYAN COMUNICADO POR ESCRITO.

Es cierto que conforme al artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles para el Distrito Federal, las resoluciones tomadas en una asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; sin embargo para que ello sea obligatorio es un requisito indispensable que se le informe por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea, según lo establece la fracción IX del artículo 27 de la citada Ley.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 367/96. Condominio Altillo-Universidad. 28 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixhueiro.⁷⁴

5. Administrador del condominio

Sobre el particular, el autor Gerardo Guzmán Araujo Pandal señala lo siguiente:

“Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos. En el primer año es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en los subsecuentes es nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos”.⁷⁵

Por otra parte, el jurista mexicano Manuel Borja Martínez señala que:

“En nuestro concepto, el administrador es... el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Hay que tener presente que la representación que le concede la ley al administrador se refiere exclusivamente a los asuntos comunes relacionados con el edificio y por lo mismo el

⁷⁴ Tesis: I.8o.C.56 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, Tomo IV, septiembre de 1996, pág. 618

⁷⁵ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. Op, cit. pág. 19.

administrador no será representante legal de los propietarios en asuntos que sean de interés sólo particular de éstos”.⁷⁶

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente menciona dos tipos de administradores condominales, que son enunciados en el contenido de su artículo 2, que a la letra y en su parte conducente señala lo siguiente:

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

ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL. Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

...”

De lo anteriormente expuesto, se desprende que la administración es la parte medular del eficaz funcionamiento del condominio. De ahí su trascendencia, por lo que para ese régimen es esencial seleccionar acertadamente a quien funja como administrador.

De este modo, La ley de la materia le confiere al administrador, facultades de representación de los condóminos, similares a las de un apoderado general, para administrar bienes y para pleitos y cobranza, con la facultad de absolver posiciones; pero para ejercer facultades especiales, necesitará el acuerdo de la asamblea.

Así pues, la importancia de esta función es tal, que las medidas que adopte y las disposiciones que dicte, serán obligatorias para todos los condómino. Sin embargo, la asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

A continuación, se detallan algunos aspectos sobre el tema en cuestión;

⁷⁶ Borja Martínez, Manuel. Op. cit. págs. 227 y 228.

Requisitos del cargo de administrador. El artículo 38 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece entre otros requisitos para desempeñar el cargo de administrador los siguientes:

- o Para el caso de administración no profesional, el administrador deberá acreditar a la asamblea el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.
- o En el caso de contratar administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá acreditar la experiencia en la administración de condominios.

En ambos casos tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización, en materia condominal, que imparte la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Así pues, el nombramiento, o su protocolización, debe ser presentado para su registro en la Procuraduría Social del Distrito Federal dentro de los primeros 15 días hábiles siguientes a su designación.

Del mismo modo, la Procuraduría Social del Distrito Federal emitirá dicho registro en un término de 15 días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

Asimismo, la remuneración del administrador condominal será establecida por la asamblea general de condóminos, por lo que, en el caso de construcciones nuevas conforme al régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Cuando la asamblea general de condóminos decida contratar los servicios profesionales para la administración de su condominio, el comité de vigilancia debe celebrar contrato de prestación de servicios, de acuerdo con la ley aplicable. En este caso, se sugiere que el administrador profesional cuente con personalidad jurídica para contratar y que manifieste en el contrato de prestación de servicios su nombre o razón social y su domicilio fiscal, y que demuestre tener experiencia en la administración de condominios. Los condóminos pueden solicitar el currículum del administrador a quien desee contratar, para verificar si

efectivamente desempeña el cargo de que se trata y solicitar referencias de su trabajo a los clientes a los que presta sus servicios.

Así pues, el administrador, cuando fuera condómino, tendrá un plazo no mayor de quince días naturales, a partir de la firma del contrato de prestación de servicios, para entregar al Comité de Vigilancia del condominio la fianza correspondiente. Es importante que la fianza sea entregada en este término, ya que el administrador manejará los recursos financieros del condominio y debe tener un respaldo a fin de que desempeñe su cargo y disponga de esos recursos en forma responsable.

De este modo, el administrador durará un año en su cargo; puede ser reelecto por la asamblea en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos, el Administrador profesional podrá ser ratificado siempre y cuando renueve el contrato y la fianza correspondiente.

6. Comité de vigilancia

Es el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio.

El artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala sobre el particular lo siguiente:

Artículo 2. "Para los efectos de ésta Ley se entiende por: ...

COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

...".

De este modo, los condóminos deben contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, de acuerdo con el número de unidades de propiedad exclusiva (departamentos, casas, locales o naves); entre ellos se designará a un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, que

actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente el 20% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Por lo que, el nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia es por un año y desempeñarán el cargo en forma honorífica (sin remuneración). Podrá reelegirse sólo la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo.

Así pues, en los condominios el Comité de Vigilancia desempeña un papel muy importante, ya que es el que se encarga de vigilar que el administrador cumpla cabalmente con sus funciones y colabora con él en las actividades que la ley condominal, la escritura constitutiva y el reglamento establezcan.

Por lo que, es importante señalar que los miembros del Comité de Vigilancia deben estar al corriente en sus pagos de cuotas condominales.

7. Áreas y bienes comunes

El artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala sobre el particular lo siguiente:

Artículo 2. "Para los efectos de ésta Ley se entiende por:

...

ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

...".

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes, siempre y cuando no obstaculicen o impidan a los demás el uso, de acuerdo con su derecho, (artículo 943 del Código Civil del Distrito Federal).

Asimismo, todos los copropietarios deben de usar la cosa o cosas comunes, de acuerdo con la naturaleza o destino de las mismas sin que perjudiquen el interés de los demás; también tienen la obligación de contribuir con los gastos que sean necesarios para su conservación y mantenimiento, salvo que abandone o

renuncie a la parte que le corresponde en la copropiedad, (artículos 943 y 944 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra señala);

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

Artículo 944. “Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.”

Por ejemplo, no se debe usar el área del estacionamiento como cancha de fútbol. Por conservación del derecho común debe entenderse como la “facilitación de la continuidad y subsistencia de su ejercicio.”

Cualquier copropietario puede, con el consentimiento de los demás, modificar o alterar la cosa común, así como la obligación de abstenerse de hacerlo si causa perjuicio a los demás. Sin el consentimiento aludido deberá abstenerse aunque de la alteración resulten ventajas para todos los copropietarios (artículo 945 del Código Civil del Distrito Federal).

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

El destino de la cosa común depende de la voluntad de las partes, sin embargo, a falta de cláusulas o disposiciones, el destino se determina por la naturaleza de la cosa, lo cual debe entenderse en el sentido de que el copropietario puede servirse de ella conforme a los varios usos que permita su naturaleza.

Asimismo deberá gozar de los bienes comunes de manera que no perjudique el interés de la comunidad, la razón es que en las relaciones entre los copropietarios, el interés común de todos ellos debe prevalecer sobre el interés individual de cada uno.

8. Fondo de cuotas de administración y mantenimiento

Para que las áreas y los bienes comunes del condominio funcionen adecuada y eficazmente es necesario que los condóminos aporten recursos económicos a fin

de que dispongan de servicios adecuados, que les permitan contar, por ejemplo, con vigilancia eficiente, sistema de bombeo de agua potable que funcione en condiciones óptimas, limpieza oportuna de las áreas comunes, jardinería de áreas verdes, mantenimiento de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas, pintura de áreas comunes, entre otros servicio. Además de crear un fondo para sustituir los aparatos y equipos de dichas áreas, impermeabilización de azoteas y pintura de paredes del condominio o del conjunto.

De este modo, permitirá que los servicios generales y equipos de las áreas comunes funcionen adecuadamente.

Por lo anterior, se deben constituir los fondos necesarios para cubrir los gastos que generen en las áreas comunes y para tal efecto la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece disposiciones que permiten constituir las cuotas previstas para los gastos y obligaciones comunes del condominio.

Así pues, cada condómino o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas previstas.

De este modo, en asamblea general se debe establecer el procedimiento para el cobro de las cuotas de fondo de administración y mantenimiento, y fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, también se determinará el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas correspondientes a dichos fondos.

Es importante señalar, que las cuotas condominales sirven para constituir los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, también se toman en cuota las cuotas para los gastos extraordinarios para el fondo de administración y mantenimiento y los gastos extraordinarios para el fondo de reserva.

Los fondos de administración y mantenimiento y de reserva se constituirán con base en las necesidades de cada condominio y lo más factible es elaborar un presupuesto anual de gastos a efecto de crear los fondos, lo más apegados a las necesidades del condominio y a la capacidad económica de sus habitantes.

En todo condominio debe constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes.

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que presente cada unidad de propiedad exclusiva.

Asimismo, es la suma total de aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

Cabe mencionar que en algunos condominios no se aplica la distribución de los gastos con base en el porcentaje de indiviso, ya que optan por distribuir los gastos entre los departamentos o unidades de propiedad exclusiva que integran el condominio, como sucede en los condominios de interés social y popular, donde las cuotas se fijan a partir del número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

De la misma forma, la cuota extraordinaria para el fondo de administración y mantenimiento se aplica cuando esté no sea suficiente para cubrir los gastos corrientes mensuales del condominio y en este caso el importe del gasto extraordinario se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

9. Fondo de reserva

En el condominio se constituirá el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

Se debe tener en cuenta que el fondo de reserva se aplicará únicamente a la adquisición de equipos, herramientas, implementos o maquinarias, por ejemplo:

- Compra de tanque de gas estacionario que ya cumplió su ciclo de uso.
- Compra de bomba de agua para la cisterna.
- Compra de tinacos para suministrar agua a los departamentos.

También se aplicará para obras, mantenimiento y reparaciones mayores que requiera el condominio, por ejemplo:

- Impermeabilización de azoteas
- Pintura de áreas comunes
- Limpieza de vidrios externos

Es importante que la cuota para el fondo de reserva no sea muy alta, ya que debe considerarse que se pagará también la cuota para el fondo de administración y mantenimiento; esto significa que las adquisiciones y mejoras mayores del condominio se deben realizar con base a una planeación anual y dando prioridad a lo que brinde mayor seguridad y salubridad al condominio y que no afecté la economía de los condóminos.

En algunos condominios no se distribuyen los gastos con base en el porcentaje de indiviso y optan por distribuir los gastos entre el número de departamentos o unidades de propiedad exclusiva que integran el condominio, como en los de interés social y popular, donde las cuotas se fijan de acuerdo con el número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

Asimismo, la cuota extraordinaria para el fondo de reserva; esta cuota se aplica cuando dicho fondo no sea suficiente para cubrir los gastos correspondientes a la adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra; así como para obras, mantenimiento y reparaciones mayores del condominio. El importe del gasto extraordinario se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

De este modo, las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago; esto significa que no existe motivo para el no pago de la

cuota destinada a ese fondo, por lo que se debe pagar en el tiempo y la forma determinado en asamblea general de condóminos.

Los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión debe ser autorizado por el Comité de Vigilancia y ambos fondos se han de invertir en un instrumento bancario, de ahorro o de inversión, que le permita al a los condóminos disponer de esos recursos en el momento que los requieran y que dicho instrumento de inversión no represente un riesgo para ellos.

Es recomendable que el fondo de administración y mantenimiento se invierta en forma separada del fondo de reserva, ya que el primer fondo se destina a los gastos corrientes del condominio y debe tener disponibilidad en el corto plazo, en tanto que el fondo de reserva se destina a la adquisición de aparatos o herramientas o para obras mayores que se planea realizar el año siguiente. Por tanto, los intereses que se generan serán mayores si se mantienen los recursos hasta el momento en que sean utilizados, y además, se obtiene mayor control de los fondos condominales, evitando que se utilice el fondo de reserva para los gastos corrientes y viceversa.

Lo anterior permitirá también llevar acabo un registro de pagos mensuales de las cuotas, detallar en forma precisa las utilidades que ambos fondos obtienen y reflejarlos en los estados de cuenta mensuales que emita el administrador del condominio.

Así también, la asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos por las inversiones que deben aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Cuando el condominio cuente con locales comerciales que pertenecen a las áreas comunes se podrán arrendar y la asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o las utilidades obtenidos por arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

En este caso, cuando existen utilidades por el arrendamiento de bienes comunes, los condóminos las utilizan para llevar a cabo mejoras y en tanto no sean usados los invierten en el fondo de reserva del condominio.

Así pues, es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, para los fines de adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Es importante que la cuota para el fondo de reserva no sea muy alta, ya que debe considerarse que pagará también la cuota para el fondo de administración y mantenimiento; esto significa que las adquisiciones y mejoras mayores del condominio se deben realizar con base en una planeación anual y dando prioridad a lo que brinde mayor seguridad y salubridad del condominio y que no afecte la economía de los condóminos.

Cabe mencionar que mientras no se utilice la cuota destinada al fondo de reserva del condominio, debe invertirse en un instrumento que genere intereses y que tenga disponibilidad en el momento que se necesite. No debe utilizarse para otro destino que no sea aquel que se determinó en asamblea de condóminos.

A lo largo de este capítulo, se enuncia una diversidad de términos, que en nuestra opinión, resultan clave que se conozcan, para estar en aptitud de comprender el vasto universo del régimen condominal. Con el conocimiento de los significados de tales palabras, se cumple cabalmente la esencia de la metodología que generalmente se emplea en este tipo de investigaciones, es decir, la manera en cómo hasta aquí se ha desarrollado este estudio, he hecho que el método deductivo se vea perfectamente reflejado, ya que como se sabe tal instrumento de investigación consiste en "...una operación racional que se puede entender como el razonamiento que va de un conocimiento general a un conocimiento nuevo de carácter particular. Es entonces un razonamiento que va de conocimientos de carácter general a conocimientos de carácter particular...".⁷⁷

⁷⁷ García Avilés, Alfredo, *Introducción a la metodología de la investigación científica*, segunda edición, Plaza y Valdés Editores, México, 2002, págs. 139-140.

Derivado de lo anteriormente transcrito, se tiene que con la realización de este apartado capitular, se han conocido las palabras básicas del tema que nos ocupa, las cuales serán mencionadas constantemente en el cuerpo de este escrito, así como también se encuentran insertas en la ley de la materia, de ahí que resulte más que obvia su mención.

Por último, se precisa señalar que no obstante que a simple vista pudiera parecer una labor sencilla, el que se conceptuaran una serie de vocablos en este capítulo, tal situación no se dio en la realidad, ya que fehacientemente la doctrina como la normatividad particular aplicable al presente caso, hacen escuetas, laxas y hasta nulas referencias al respecto, por ello, es que en algunas ocasiones, los conceptos aquí vertidos fueron duales, exponiendo tanto lo que señalan los autores especialistas en el tema, como la norma conducente, mientras que en otros casos, las palabras a definir, únicamente eran referidas por la legislación de la materia. No obstante lo anterior, que independientemente de donde procedieran las definiciones, se pudieron conocer y comprender los tópicos aquí contenidos.

El capítulo que se presenta en esta ocasión, tiene por objetivo principal exponer la transformación que se manifiesta cuando la propiedad individual deja de serlo, para adquirir la calidad de propiedad en condominio, en donde como ya quedó asentado en pasadas líneas, existe la inmersión de una pluralidad de sujetos, los cuales para poder detentar la calidad de propiedad condominal, deben sujetarse a una serie de aspectos, que serán mencionados en el presente apartado capitular, a saber:

1. Origen del régimen de propiedad en condominio

La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad con el objetivo del mejor aprovechamiento de un inmueble en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, 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.

El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto siempre que se cumpla con la definición legal del condominio y el número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120.

El Código Civil del Distrito Federal, es el que da la pauta para el surgimiento del régimen de propiedad en condominio, y el que contiene los rasgos particulares de o que en sí define al condominio; sin embargo, hay otros tipos de disposiciones que regulan los aspectos podría decirse, técnicos, de la construcción de las estructuras inmuebles amparadas bajo el régimen de condominio.

A continuación se enlistan las diversas disposiciones reglamentarias que intervienen en el proceso; como lo son:

- La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Es el documento rector en el cual se contemplan los pasos a seguir, desde el momento en que una persona adquiere su predio en breña, hasta la obtención del dictamen técnico definitivo de propiedad en régimen de condominio, y su incorporación a la Ciudad, esto abarca planes parciales de urbanización, en caso de ser requeridos.
- Plan Parcial de Urbanización del Distrito Federal. Este es el documento rector por medio del cual la situación jurídica guarda un terreno, esto es, si es procedente para uso habitacional o si es sólo comercial o puede ser ambos, en su defecto industrial, agropecuario, etcétera.
- Reglamento de Zonificación. Este contiene los usos y destinos en que se comprenden las diferentes zonas, esto es, el documento que nos da la pauta entre otras cosas para saber cuántas casas se pueden construir sobre un terreno, cuántos cajones de estacionamiento se debe dejar, si se puede construir más de dos niveles, etcétera.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En este se encuentra la forma de inscripción del condominio en sus diferentes modalidades.

- Reglamento de Construcción del Distrito Federal. En este se basa las limitantes para el tipo de construcción de casas que requiera cada condominio en base a su densidad la cual fue establecida en el plan parcial de urbanización.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

- La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción;
- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen; si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Así mismo cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisar los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes.
- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- El estacionamiento 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 asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso con relación al total del inmueble condominal;
- Las características de estructura y uso del condominio, 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.

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.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

“En las inscripciones se hacen constar los siguientes datos:

- La ubicación, la superficie y los linderos del edificio sobre el que se ha constituido el régimen.
- La descripción general del edificio.
- La enumeración de los bienes y servicios comunes.
- La descripción, las medidas y las colindancias de cada uno de los locales.
- El valor total del edificio.
- El valor de cada uno de los locales.
- El porcentaje que a cada local corresponde en el valor total del edificio.
- La forma de distribución de los gastos generales del edificio y el porcentaje que a cada local le corresponde en dichos gastos.
- Las autorizaciones otorgadas para la constitución del régimen.
- El reglamento de condominio y administración.
- Los demás datos generales de las inscripciones en los libros del Registro.

Cuando se enajenan separadamente los distintos locales de que consta el edificio la inscripción se hace en el volumen ordinario que corresponde, como si se tratara de la enajenación de un predio común y corriente, pero al margen de la

inscripción se coloca un sello que hace referencia a que esa finca forma parte de edificio sometido al régimen de propiedad en condominio.”⁷⁸

Por su parte, el maestro Gerardo Guzmán Araujo Pandal señala que el régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede constituirse u originarse bajo los siguientes supuestos:

- “Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste un edificio, tengan partes de uso común y pertenezcan a distintos dueños.
- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyan dentro de un inmueble, se destinen a la enajenación de personas distintas, con elementos comunes e indivisibles.
- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible”.⁷⁹

Al respecto, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, pronuncia lo siguiente:

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto 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 unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría”.

De conformidad con lo que establece el artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es necesario comparecer ante Notario Público y realizar por parte del propietario o apoderado, una declaración

⁷⁸ Borja Martínez, Manuel, Op. cit. pág. 103.

⁷⁹ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo, Op. cit. pág. 23.

unilateral de voluntad para cambiar el régimen de propiedad individual al de condominio, como a continuación se detalla:

Artículo 9.- “Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

- I.- El título de propiedad y la manifestación de Construcción Tipo B o C y/o Licencia de Construcción especial en su caso, con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.
- II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- III. 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; IV.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- V.- El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;
- VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso las reglas para dichas asignaciones;
- VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;
- VIII.- 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, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;
- IX.- El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables; Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas”.

Sobre este tópico en particular, resultan concordantes con el mismo, los contenidos enunciados en los siguientes artículos, los cuales provienen de la Ley

de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y que a la letra disponen lo siguiente:

Artículo 8.- “El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;
- II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y
- III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado”.

2. Formas de constituir el régimen condominal

Sobre el particular, el autor Javier Tapia Ramírez señala que las formas más 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 vigente, son las siguientes⁸⁰:

- La que se constituye a través de la sucesión hereditaria, en la que el autor de ésta para beneficiar; por ejemplo, a cada una 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.
- 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, etc.

⁸⁰ Tapia Ramírez, Javier. Op. cit. pág. 221.

- 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.
- 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.

Dentro de nuestro sistema legal, el régimen de propiedad en condominio queda formado en el momento en el que el propietario o los propietarios del inmueble declaran su voluntad en una escritura pública; así lo dispone expresamente el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal.

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

...

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble que bajo el régimen de propiedad en condominio.

...”.

Asimismo, el 16 de marzo de 2011 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular, así como para la Escrituración de las Unidades Privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican.

Instaura lo siguiente:

[...]

“C O N S I D E R A N D O

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como garantía social que toda familia tenga derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, a través de los instrumentos y apoyos necesarios para tal objetivo, de conformidad con la Ley en la materia.

Que una de las costumbres más arraigadas que existen en nuestro país y particularmente en la Ciudad de México es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en las familias de escasos recursos económicos, como una forma de convivencia colectiva, división del trabajo y solidaridad económica.

Que en los inmuebles con estas características, en la mayoría de los casos, el proceso de autoconstrucción de viviendas se ha realizado acorde con el crecimiento de las familias, con sus propios recursos y esfuerzos.

Que uno de los problemas más frecuentes a los que se enfrentan los propietarios de construcciones destinadas a casa habitación es, por un lado, la carencia de las licencias, manifestaciones o avisos de construcción y, por el otro, la falta de escrituración individual derivada de la imposibilidad técnico jurídica de constituirse en régimen de propiedad en condominio y de esta forma individualizar y escriturar las viviendas, espacios y locales comerciales resultantes considerados pequeños comercios vinculados a la vivienda, para proporcionarles la seguridad jurídica que exige su bienestar social.

Que uno de los programas prioritarios de la Administración Pública del Distrito Federal es el relativo a la vivienda, el cual busca abatir el crecimiento del déficit habitacional, basado en el principio de que todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo para su obtención, su condición económica, social, origen étnico, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas, por lo que los habitantes del Distrito Federal tienen la posibilidad de “Construir una Ciudad nueva sobre la Ciudad existente”, aprovechando su infraestructura, servicios y, en su caso, crear un espacio que les permita desarrollar alguna actividad comercial asociada a la vivienda, proporcionándose con ello la reactivación económica de la zona.

Que la Administración Pública del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, la Secretaría de Finanzas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Colegio de Notarios del Distrito Federal, han diseñado diversos apoyos para la regularización de construcciones y la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a vivienda de interés social y popular.

Que es necesario apoyar a las familias en los trámites para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a viviendas de interés social o popular, con el fin de lograr el ordenado mejoramiento de las viviendas, garantizar su seguridad estructural y adecuado funcionamiento, posibilitando al mismo tiempo el acceso a esquemas de financiamiento de los organismos de vivienda federales, locales y privados.

Que es necesario garantizar que la ventilación e iluminación de los inmuebles en los que se constituya el régimen de propiedad en condominio, cumplan con los requisitos mínimos de

seguridad estructural y habitabilidad que establecen las disposiciones en materia de construcciones en el Distrito Federal.

Que el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que los Acuerdos de Facilidades Administrativas, expedidos por la Administración Pública del Distrito Federal, otorgarán apoyos, facilidades y estímulos administrativos y fiscales para el fomento, desarrollo y regularización de vivienda, así como facilidades para la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Que la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para vivienda de interés social o popular es de orden público y de interés social, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

Que la participación institucional de las Dependencias involucradas en el presente Acuerdo en la planeación, formulación y aplicación de programas relacionados con la vivienda, es imprescindible para lograr una mejor aplicación de los mismos, así como una mayor cobertura y simplificación administrativa.

Que mediante Resoluciones de Carácter General, se puede condonar, el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, autorizar su pago a plazo, diferido o en parcialidades cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de alguna zona del Distrito Federal o el desarrollo de alguna actividad, que en el presente caso se traduce en la irregularidad de las construcciones y la existencia de vivienda precaria; por lo que el presente Acuerdo al otorgar facilidades administrativas y condonar contribuciones, implementa actos de beneficio social para apoyar a los contribuyentes en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, alcanzar mejores condiciones de habitabilidad y la seguridad jurídica en su patrimonio familiar, estableciendo que dichos actos se otorgarán para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a vivienda de interés social o popular, lo que se determinará conforme al proyecto correspondiente, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

... **ARTÍCULO 6.** Para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Dictamen de Seguridad Estructural, en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, emitido por un Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural, con carnet vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

II. Que los inmuebles no se ubiquen en zona de conservación ecológica o de alto riesgo;

III. Que las Unidades de Propiedad Exclusiva destinadas a uso habitacional existentes cuenten, por lo menos, con baño y un dormitorio;

IV. Que cuenten con iluminación y ventilación natural en espacios habitables;

V. Que cuenten con conexión de drenaje a la red pública o en su defecto tengan fosa séptica; y

VI. Que los baños sin ventilación natural, tengan un dispositivo de ventilación no menor a 4" de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.

ARTÍCULO 7. Para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, al amparo de este Acuerdo, el uso distinto al habitacional no deberá rebasar el 30% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble.

ARTÍCULO 8. Para obtener la Constancia a que se refiere el artículo 3 del presente Acuerdo, se deberán presentar los siguientes documentos:

I. Copias Certificadas del Acta de Nacimiento y, en su caso, de Matrimonio del titular registral del inmueble;

II. Testimonio y/o copia certificada de la escritura, en que se consignen los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con la que se acredite la propiedad del inmueble en el que se pretenda constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en los términos de este Acuerdo, acompañado de un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, con lo que se comprobará la titularidad registral, las provisiones, usos y reservas, así como las limitaciones de dominio;

III. En su caso, manifestación expresa y por escrito de su voluntad de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en los términos de este Acuerdo; suscrita por el propietario y su cónyuge, si fuera el caso, o del apoderado de aquél, o del albacea en funciones de la sucesión del dueño, o del tutor de un interdicto;

IV. Boleta predial del inmueble en que se constituirá el Régimen de Propiedad en Condominio;

V. Boleta de consumo de agua expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, o en caso de no tener toma domiciliaria, documento que así lo explique;

VI. Planos Arquitectónicos y Memoria Técnica para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;

VII. Clave del Registro Federal de Contribuyentes o Clave Única del Registro de Población (CURP), en caso de contar con ellos;

VIII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial;

IX. Cuando se actúe por cuenta y en nombre del titular registral del inmueble, o de su sucesión; los poderes o instrumentos notariales y/o judiciales con que se acredite la legal representación; y

X. En caso de ser procedente la solicitud, el solicitante deberá entregar Certificado de Zonificación (Uso de Suelo), constancias de adeudo o no adeudo de predial y de consumo de agua.

CAPÍTULO II

DE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 9. Respecto de los inmuebles construidos que se incorporen a los beneficios del presente Acuerdo, no se requerirá presentar Licencias, Permisos, Manifestaciones o

Autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos los requisitos administrativos y urbanos.

ARTÍCULO 10. En la aplicación del presente Acuerdo se estará a lo dispuesto en la Norma General de Ordenación Número 26, denominada “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, en términos del Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, así como lo dispuesto en la Norma de Producción Social de Vivienda señalada en los programas de desarrollo urbano.

...”

3. Certificados de participación inmobiliaria y de vivienda

Existen entre otros procedimientos para financiar unidades habitacionales, los certificados de participación inmobiliaria no amortizable y los certificados de vivienda. Básicamente estos certificados son una alternativa de financiamiento que permite la vigencia de sistemas similares a la copropiedad, y constituyen derechos personales, con los cuales una vez cumplidos sus plazos de amortización se puede, con objeto de escriturar, constituir el régimen de propiedad en condominio.

Los certificados de participación son títulos de crédito que ostenta la participación de una persona en un fideicomiso, son títulos de crédito colectivos que representa el derecho de sus tenedores a ciertos bienes o derechos específicos incorporados en ellos.

Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

- El derecho de una parte alícuota de los frutos o rendimientos, de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tengan el fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita;
- El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores;
- O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores.

Cabe mencionar que el título de crédito sigue siendo un bien inmueble aun cuando este represente un bien inmueble, solas las instituciones de crédito fiduciarias podrán emitir estos títulos.

Los certificados de participación encuentran su reglamentación en diferentes leyes; la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la Ley Orgánica de la Nacional Financiera, la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, y alguna mención, en la Ley Orgánica del Banco del Banco de México.

Los Certificados de participación se designarán como ordinario o inmobiliarios según que los bienes fideicometidos materia de la emisión sean muebles o inmuebles, y tratándose de certificados de participación inmobiliarias, la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de emisión correspondiente, según la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en sus siguientes ordenamientos:

Artículo 228 a.- “Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

- a).-** El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita;
- b).-** El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores;
- c).-** O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores.

En el caso de los incisos b) y c), el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión será igual al porcentaje que represente en el momento de hacerse la emisión el valor total nominal de ella en relación con el valor comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes fijado por el peritaje practicado en los términos del artículo 228 h. En caso de que al hacerse la adjudicación o venta de dichos bienes, derechos o valores, el valor comercial de éstos hubiere disminuido, sin ser inferior al importe nominal total de la emisión, la adjudicación liquidación en efectivo se hará a los tenedores hasta por un valor igual al nominal de sus certificados; y si el valor comercial de la masa fiduciaria fuere inferior al nominal total de la emisión, tendrán derecho a la aplicación íntegra de los bienes o producto neto de la venta de los mismos.”

Artículo 228 b.- “Los certificados serán bienes muebles aun cuando los bienes fideicometidos, materia de la emisión, sean inmuebles.

Sólo las instituciones de crédito autorizadas en los términos de la Ley respectiva para practicar operaciones fiduciarias podrán emitir estos títulos de crédito.

Los certificados que las sociedades fiduciarias expidan haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder, no producirán efectos como títulos de crédito y serán considerados solamente como documentos probatorios.”

Además de estar clasificados como títulos de crédito en la ley, los certificados de participación disfrutan de las características relativas a la incorporación del derecho al documento, legitimación y literalidad comunes a los títulos, valores, estando destinados a la circulación en cuyo proceso se transmite a cada nuevo adquirente un derecho originario independiente de las circunstancias que poseían los tenedores anteriores, se puede considerar a los certificados de participación como títulos de crédito nominados, de participación serial.

Teóricamente, el mecanismo para la creación de los certificados de participación inmobiliaria es la siguiente:

“Artículo 228 c.- Para los efectos de la emisión de certificados de participación podrán constituirse fideicomisos sobre toda clase de empresas industriales y mercantiles, consideradas como unidades económicas.”

“Artículo 228 d.- Los certificados de participación serán designados como ordinarios o inmobiliarios, según que los bienes fideicometidos, materia de la emisión, sean muebles o inmuebles.”

“Artículo 228 m.- La emisión se hará previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora expresada en escritura pública, en la que se harán constar:

- I.-** La denominación, el objeto y el domicilio de la sociedad emisora;
- II.-** Una relación del acto constitutivo del fideicomiso, bases de la emisión;
- III.-** Una descripción suficiente de los derechos o cosas materia de la emisión;
- IV.-** El dictamen pericial a que se refiere el artículo 228 h;
- V.-** El importe de la emisión, con especificación del número y valor de los certificados que se emitirán, y de las series y subseries, si las hubiere;
- VI.-** La naturaleza de los títulos y los derechos que ellos conferirán.
- VII.-** La denominación de los títulos;
- VIII.-** En su caso, el mínimo de rendimiento garantizado;
- IX.-** El término señalado por el pago de productos o rendimientos, y si los certificados fueren amortizables, los plazos, condiciones y forma de la amortización;
- X.-** Los datos de registro que sean procedentes para la identificación de los bienes materia de la emisión y de los antecedentes de la misma;

XI.- La designación de representante común de los tenedores de certificados y la aceptación de éste, con su declaración:

a).- De haber verificado la constitución del fideicomiso, base de la emisión;

b).- De haber comprobado la existencia de los bienes fideicometidos y la autenticidad del peritaje practicado sobre los mismos de acuerdo con el artículo 228 h.

En caso de que los certificados se ofrezcan en venta al público, los avisos o la propaganda, contendrán los datos anteriores. Por violación de lo dispuesto en este párrafo quedarán solidariamente sujetos a daños y perjuicios aquellos a quienes la violación sea imputable.”

Se construiría un edificio de departamentos, con el cual se compondría un fondo fiduciario común y se expedirían tantos certificados de participación como departamentos tuviera el edificio, por lo que cada certificado ampararía la propiedad o el derecho de uso de un determinado departamento, y como los títulos se venderían en abonos se facilitaría a cada titular convertirse en propietario de su habitación. Los servicios generales estarán encargados al banco fiduciario.

Es importante observar las siguientes disposiciones Jurídicas respecto a los certificados de participación inmobiliaria, que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece:

Artículo 228 e.- “Tratándose de certificados de participación inmobiliarios, la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente.”

Artículo 228 f.- “La sociedad emisora, previo el consentimiento y aprobación del representante común de los tenedores, en su caso, podrá concertar y obtener préstamos para el mejoramiento e incremento de los bienes inmuebles materia de la emisión, emitiendo por este concepto certificados fiduciarios de adeudo.

Los certificados fiduciarios de adeudo serán títulos de crédito contra el fideicomiso correspondiente.

Serán preferentes en su pago a los certificados de participación de dicho fideicomiso.”

Artículo 228 h.- “El monto total nominal de una emisión de certificados de participación será fijado mediante dictamen que formulen, previo peritaje que practiquen de los bienes fideicometidos materia de esa emisión, la Nacional Financiera, S. A., o el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., respectivamente, según que se trate de bienes muebles o inmuebles.

La Nacional Financiera o el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, al formular su dictamen y fijar el monto total nominal de una emisión, tomarán como base el

valor comercial de los bienes y si se tratare de certificados amortizables estimarán sobre éste un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores correspondientes. El dictamen que se formule por dichas instituciones será definitivo.”

Artículo 228 o.- “Los términos y condiciones de las emisiones de certificados de participación deberán ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, así como los textos de las actas de emisión y de los certificados y cualquiera modificación de ellos. Además, en el otorgamiento de un acta de emisión o de modificación deberá concurrir un representante de la Comisión Nacional Bancaria.”

Artículo 228 q.- “Para representar al conjunto de los tenedores de certificados se designará un representante común que podrá no ser tenedor de certificados. El cargo de representante común es personal y será desempeñado por el individuo designado al efecto o por los representantes ordinarios de la institución de crédito o de la sociedad financiera o fiduciaria que sean nombrados para el cargo. El representante común podrá otorgar poderes judiciales.

Son aplicables al representante común de los tenedores de certificados, en lo conducente, las disposiciones de los artículos 216 y 226 de esta Ley.”

El artículo 228 i de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se refiere al carácter de amortizable o no del certificado de participación según consigne el derecho de rembolsar a su titular el valor nominal del mismo o establezca que la sociedad emisora no estará obligada a hacerlo en ningún tiempo, de donde se desprende el carácter de certificados no amortizables para los regulados en el inciso c) del artículo 228 A de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a los que se ha llamado certificados de liquidación.

Lo que realmente inspiró la reglamentación de los certificados de participación fue la idea de facilitar la construcción de viviendas populares, y resolver en parte a través de títulos representativos al grave problema de la habitación que confronta nuestro país, en la práctica se han emitido básicamente los certificados de participación que consignan a favor de sus tenedores el derecho una parte alícuota del derecho de propiedad o la titularidad de bienes, derechos o valores que son los que regula la fracción b) del artículo 228 A.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece respecto a los Certificados Amortizables, lo siguiente:

“Artículo 228 i.- Los certificados podrán ser amortizados o no serlo.”

“Artículo 228 j.- Los certificados amortizables darán a sus tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el del reembolso del valor nominal de los títulos.

En caso de que la sociedad fiduciaria emisora no hiciera el pago del valor nominal de los certificados a su vencimiento, sus tenedores tendrán los derechos a que se refieren los incisos b) y c) y el párrafo final del artículo 228 a.”

“Artículo 228 n.- El certificado de participación deberá contener:

- I.-** Nombre, nacionalidad y domicilio del titular del certificado;
- II.-** La mención de ser “certificados de participación” y la expresión de si es ordinario o inmobiliario;
- III.-** La designación de la sociedad emisora y la firma autógrafa del funcionario de la misma, autorizado para suscribir la emisión correspondiente;
- IV.-** La fecha de expedición del título;
- V.-** El importe de la emisión, con especificación de número y del valor nominal de los certificados que se emitan;
- VI.-** En su caso, el mínimo de rendimiento garantizado;
- VII.-** El término señalado para el pago de productos o rendimientos y del capital y los plazos, condiciones y forma en que los certificados han de ser amortizados;
- VIII.-** El lugar y modo de pago;
- IX.-** La especificación, en su caso, de las garantías especiales que se constituyan para la emisión, con expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público;
- X.-** El lugar y la fecha del acta de emisión, con especificación de la fecha y número de la inscripción relativa en el Registro de Comercio;
- XI.-** La firma autógrafa del representante común de los tenedores de certificados.”

Los Certificados Amortizables deberán redimirse en plazo no mayor de 30 años. Los Certificados no amortizable destinados a los inmuebles materia de su emisión serán siempre nominativos y no podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo los derechos a favor de la emisora emanados de su emisión o de su colocación por ella, o los de endoso que ésta hubiere autorizado, o los de transmisión por muerte del beneficiario.

A.- Certificados de participación inmobiliaria no amortizable

Actualmente existen muchas unidades habitacionales, en las cuales los ocupantes de los departamentos únicamente son tenedores de contratos de promesa de suscripción de certificados de participación inmobiliaria no

amortizable. Se pueden ceder, endosar o traspasar, con el consentimiento del emisor; pero no son sujetos de hipoteca para obtener créditos con garantía prendaria, lo que impide a sus tenedores participar en el mercado crediticio de determinadas instituciones como son: INFONAVIT, ISSSTE, IMSS, entre otras.

Los certificados podrán ser amortizables o no serlo, son amortizables cuando otorgan a su tenedor el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes a su inversión, así como también el derecho al reembolso del valor nominal de su título.

Son títulos que representan el derecho mediante el pago de las cuotas estipuladas a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble.

La institución podrá emitir Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables sobre inmuebles destinados a habitaciones populares, aun cuando sobre estos inmuebles se hayan emitido certificados amortizables. En estos casos los certificados no amortizables sólo podrán ser suscritos por los ocupantes de dichos inmuebles: el producto de su colocación deberá destinarse a reducir los gravámenes y los certificados amortizables emitidos con anterioridad, y a este fin se tendrá por afectado específicamente dicho producto; el remanente, si lo hubiere, se aplicará del modo previsto en la escritura de emisión.

Este sistema implica, en primer lugar, la constitución de un fideicomiso para realizar la emisión de dichos certificados, normalmente con un plazo de amortización de 15 años, a cuyo término se extingue dicho fideicomiso, se constituye el condominio y se escritura a los tenedores originales o a sus cesionarios.

Lo antes referido encuentra sustento en el ordenamiento de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que a continuación se detalla:

Artículo 228 k.- "Tratándose de certificados de participación no amortizables, la sociedad emisora no está obligada a hacer pago del valor nominal de ellos a sus tenedores en ningún tiempo. Al extinguirse el fideicomiso base de la emisión y de acuerdo con las resoluciones de la asamblea general de tenedores de certificados, la sociedad emisora procederá a hacer

la adjudicación y venta de los bienes fideicometidos y la distribución del producto neto de la misma, en los términos del artículo 228 a.”

Los Certificados no amortizables sólo podrán ser enajenados o endosados, previo consentimiento escrito de la emisora, a personas que llenen los requisitos para ella establecidos para ocupar los inmuebles materia de la emisión y siempre que los beneficiarios o endosatarios ocupen realmente la unidad amparada por el certificado. Por cada familia solo se podrá adquirir un certificado no amortizable, cualquiera que sea el miembro de ella que apareciere como beneficiario o endosatario.

B.- Certificados de vivienda

Son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble, y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen (artículo 228a Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Por decreto de 28 de diciembre de 1963 se creó una nueva especie del genero certificados de participación, denominado “Certificado de Vivienda” el que representa el derecho mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas a que se transmita la propiedad de una vivienda gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble y que en caso de incumplimiento o abandono a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.

Establece que el certificado vivienda que podrán emitir las instituciones fiduciarias, será nominativo, pagadero a plazos transmisible por herencia o por las causas que señale el acta de emisión; conferirá a su tenedor el uso de la vivienda durante el tiempo en que este cumpliendo con las obligaciones al cabo del cual tendrá derecho a que se transmita la misma con sus accesorios.

Para el caso de incumplimiento el tenedor del certificado perderá el uso del inmueble, aunque gozará del derecho al reembolso de parte del precio pagado de conformidad con los valores de rescate que se fijen en el acta de emisión.

Este título tuvo que ser regulado mediante el reglamento que la Comisión Nacional Bancaria dio a conocer a las Instituciones y departamentos fiduciarios.

El reglamento en cuestión limita la emisión de certificados de vivienda a los inmuebles que el Banco de México considere como vivienda a aquellas personas específicamente designe el acta de emisión y que tengan capacidad económica para cubrir las cuotas y para pagar las primas de un seguro de vida e invalidez que estarán obligados a tomar mientras el importe del título esté insoluto. El acta de emisión contendrá también especificaciones respecto a la forma y términos del pago la desocupación en su caso, las bases para el funcionamiento de la asamblea de tenedores de certificados, la cual será presidida invariablemente por una institución de crédito.

Establece por otra parte derechos y obligaciones a las instituciones emisoras consistentes en la recaudación de las cuotas entrega de valores de rescate, administración de los inmuebles y otorgamiento de la escritura de propiedad a las personas que hubieren satisfecho los requisitos que les imponga el certificado.

Establece también las menciones y los requisitos que debe llenar el título y los derechos y obligaciones a cargo de los tenedores entre ellos, el de endosar el título a la persona que apruebe la fiduciaria, lo que afirma la calidad de título de crédito de estos documentos de circulación restringida.

Se entiende que los tenedores de certificados de vivienda deberán destinar el inmueble exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él; se prevé la posibilidad de que los referidos certificados, se emitan en relación a inmuebles a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio quedando la administración a cargo de la fiduciaria e incrementándose las cuotas en relación a los servicios generales.

Por la problemática de carácter fiscal que pueden originar estos documentos, hasta la fecha no se ha autorizado ninguna emisión definitiva, habiéndose trabajado en los pocos casos cuya utilización ha sido necesaria con base en problemas de emisión de certificados de vivienda.

La autorización relativa debe ser otorgada por la Comisión Nacional Bancaria para toda emisión de certificados de participación, según lo dispuesto por el artículo 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Regula esta ley en detalle los certificados de participación inmobiliaria no amortizables emitidos respecto a viviendas de interés social, considerándolos como títulos de crédito de circulación restringida y siguiendo en general los lineamientos del reglamento relativo a los certificados de vivienda, aunque sin mencionar esa denominación.

Todo esto permite concluir que al crear el certificado de vivienda, contribuye a la confusión que en relación a los certificados de participación ha existido tradicionalmente en virtud de su deficiente regulación.

4. Trámites para la construcción de condominios

En el campo del derecho público, existen algunas disposiciones sobre el particular que regulan la construcción de condominios, señalándose los requisitos indispensables para obtener licencia o autorización correspondiente; modalidades y restricciones que deberán acatarse por los interesados, destacando las normas técnicas que deberán emplearse en su construcción sobre superficies propias, espacios comunes, áreas de estacionamiento, de vialidades, de recreación y espacios verdes.

En el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.

A.- Requisitos para obtener la licencia de construcción

De conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y para Cambios de Régimen de Propiedad Individual a Condominio, la documentación necesaria es la siguiente:

ARTÍCULO 58.- “Para obtener la licencia de construcción especial, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

I. Cuando se trate de edificaciones en suelo de conservación, entregar:

a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señale el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables;

b) Comprobante de pago de derechos;

c) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y además cualesquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;

d) Proyecto de captación de agua pluvial y tratamiento de aguas residuales autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente;

e) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se deberán incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes.

Estos planos deberán acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso; y la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran.

Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso.

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto deberá conservarse en la obra;

f) Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujos acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales.

En los planos de estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos se indicará su diámetro, número, colocación y calidad, y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura; éstas se indicarán utilizando una simbología apropiada y, cuando sea necesario, se complementará la descripción con dibujos acotados y a escala.

En el caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje.

Deberán indicarse asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados y conexiones de una estructura nueva con otra existente.

En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.

Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. Se incluirá una justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos especificados en el Título Sexto de este Reglamento.

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto deberá conservarse en la obra.

Los planos anteriores deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;

g) Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra;

h) Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 de este Reglamento, y

i) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto ambiental, en su caso.

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Distrito Federal, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

II. Cuando se trate de instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública, se debe entregar:

a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señale el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la instalación de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables;

b) Comprobante de pago de derechos;

c) Cinco tantos de los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, así como las memorias de cálculo respectivas, signados por el Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Instalaciones, cuando se trate de obras para la conducción de fluidos eléctricos, gas natural, petroquímicos y petrolíferos. El proyecto deberá ser formulado de conformidad con las Normas y demás disposiciones aplicables en la materia;

d) Versión en archivo electrónico de los planos indicados en el inciso anterior;

e) Memoria descriptiva y de instalaciones signadas por el Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en el inciso c) anterior;

f) Visto bueno de las áreas involucradas de la Administración Pública Federal y/o local, de conformidad con las disposiciones aplicables;

g) Libro de bitácora de obra foliado para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra, y

h) Responsiva del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Instalaciones.

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, se exigirá el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

De los cinco tantos de planos y el archivo electrónico de los mismos, uno quedará en poder de la Delegación, otro será para el interesado, el tercero para el Director Responsable de Obra, el cuarto tanto deberá conservarse en la obra y el quinto junto con el archivo electrónico quedará en poder de la Dirección General de Obras Públicas, de la Secretaría de Obras y Servicios.

III. Cuando se trate de estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, se debe entregar:

- a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra y/o instalación de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables;
- b) Comprobantes de pago de derechos;
- c) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso del suelo o certificado de zonificación para usos de suelo específico, o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;
- d) Cinco tantos de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones, los cálculos y memorias descriptivas, signados por el Director Responsable de Obra y el o los Corresponsables en su caso. El proyecto debe ser formulado de conformidad con las Normas y demás disposiciones aplicables en la materia;
- e) Versión en archivo electrónico de los planos indicados en el inciso anterior;
- f) Libro de bitácora de obra foliado para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra;
- g) Responsiva del Director Responsable de Obra y el o los Corresponsables, en su caso, y
- h) Dictámenes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de las demás dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Federal y/o local que señalen las disposiciones en la materia.

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, se exigirá el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

De los cinco tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación, otro será para el interesado, el tercero para el Director Responsable de Obra, el cuarto tanto debe conservarse en la obra y el quinto, junto con el archivo electrónico, quedará en poder de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

IV. Cuando se trate de demoliciones, salvo en el caso señalado en la fracción VI del artículo 62, se debe entregar:

- a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o

razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables;

- b) Acreditar la propiedad del inmueble;
- c) Comprobantes de pago de derechos;
- d) Constancia de alineamiento y número oficial vigente;
- e) Libro de bitácora foliado para ser sellado por la Delegación;
- f) Responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso;
- g) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear y la indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, documentos que deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;
- h) Medidas de protección a colindancias, y
- i) En su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 y lo establecido en el artículo 238 de este Reglamento.

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y las Normas Ambientales aplicables.

Para demoler inmuebles declarados como parte del Patrimonio Cultural del Distrito Federal, se requiere autorización expresa del Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

V. Cuando se trate de las licencias de construcción especial señaladas en las fracciones V, VI, VII y VIII del artículo 57 de este Reglamento, se debe entregar:

- a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señale el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra o instalación de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables;
- b) Comprobantes de pago de derechos, y
- c) Responsiva del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, en su caso.

Para instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, la solicitud de licencia de construcción especial se debe acompañar con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como dos juegos completos de planos, especificaciones y bitácora proporcionados por la empresa que fabrique el aparato, y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios. De los dos tantos, uno será para la Delegación y el otro para el propietario; este último debe conservarse en la obra.”

Se llevará a cabo un proceso de revisión y, en su caso, se otorgará la licencia, o bien, se enlistarán las deficiencias que impidan el otorgamiento, haciéndolas del conocimiento del solicitante.

Asimismo, el Código Financiero del Distrito Federal, respecto a la manifestación de construcción indica lo siguiente:

ARTICULO 206.- “Por el registro, análisis y estudio de manifestación de construcción tipos "A", "B" y "C", se pagará el derecho respectivo conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

A) Inmuebles de uso habitacional

I. Manifestación de construcción tipo A

a). Por el registro \$215.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$11.00

II. Manifestación de construcción tipo B

a). Por el registro \$392.00

b). Por el análisis y estudio, por m2.....\$37.00

III. Manifestación de construcción tipo C

a). Por el registro\$573.00

b). Por el análisis y estudio, por m2\$42.00

B) Inmuebles de uso no habitacional

I. Manifestación de construcción tipo B

a). Por el registro\$426.00

b). Por el análisis y estudio, por m2\$62.00

II. Manifestación de construcción tipo C

Código Financiero del Distrito Federal 2009

a). Por el registro \$623.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$72.00

Para el caso de construcción de ampliaciones y reparaciones, se pagará por el registro, análisis y estudio de manifestación de construcción de que se trate, los derechos establecidos en los incisos A) y B) de este artículo, respecto de las áreas que se pretenda ampliar o reparar.

Cuando se trate de modificación, se pagará, una cuota equivalente al 20% de los derechos que se causarían por el registro, análisis y estudio de la manifestación de construcción respectiva.

Por la prórroga del registro de manifestación de construcción, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por el registro, análisis y estudio de la manifestación de que se trate.

B.- Derechos que se causan

Toda licencia causará los derechos que fijen las tarifas vigentes. Las licencias de construcción y los planos aprobados se entregarán al interesado cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización, establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal, y que a continuación se detallan:

- Impuesto Predial, dejando de aplicarse cuando se concluya el trámite de constitución de Régimen de Propiedad en Condominio o en un plazo no mayor a un año a partir de que se inicie el trámite de obtención de la Constancia respectiva emitida por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, lo que ocurra primero;
- Contribuciones de Mejoras (artículo 165);
- Derechos por el registro de Manifestación de Construcción tipos “A”, “B” y “C” (artículo 185);
- Derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica (Apartados A y B del artículo 181 y artículo 182, fracciones I, II, III y IV);
- Derechos por la expedición de Licencia de Conjunto o de Condominio (artículo 187);
- Derechos por servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 199, 200, fracciones II, III, IV y VI, 202, 208 fracciones I, II, V, VI y 209);
- Derechos por servicios que presta el Archivo General de Notarías (artículos 213 y 214);
- Derechos por servicios de alineamiento y número oficial de inmuebles (artículos 233 y 234); 30 de Agosto de 2011 GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL;
- Derechos por certificado de uso del suelo (artículo 235, fracción I, II y III);
- Derechos por la expedición de copias certificadas de heliográficas, de plano, de copias simples, de reposición de constancia o duplicado de la misma, constancias de adeudos, informes de adeudos y certificaciones de pago (artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII, IX, XI y XII);

- Derechos por los servicios de revisión de datos e información catastrales (artículos 250 y 251);
- Aprovechamientos por efectos de impacto vial (artículo 301);
- Aprovechamientos por nuevas conexiones de agua y drenaje o sus ampliaciones (artículo 302), y
- Las multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones existentes materia del presente Acuerdo y por la no presentación de los demás avisos y permisos correspondientes.

Si en un plazo de 30 días a partir de su aprobación, la licencia no se expidiere por falta de pago de los derechos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente (artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

“**ARTÍCULO 61.**- Para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial...”

C.- Vigencia y prórroga de la licencia de construcción

El Gobierno del Distrito Federal tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones en el Distrito Federal:

ARTÍCULO 54.- “El tiempo de vigencia del registro de manifestación de construcción será:

- I. Para las obras previstas en los incisos a) y b) de la fracción I del artículo 51 de este Reglamento; un año prorrogable;
- II. Para las obras previstas en los incisos c), d), e) y f) de la fracción I del artículo 51 de este Reglamento, un año prorrogable, y
- III. Para las obras previstas en las fracciones II y III del artículo 51 de este Reglamento:
 - a) Un año, para la edificación de obras con superficie hasta de 300 m²;
 - b) Dos años, para la edificación de obras con superficie mayor a 300 m² y hasta 1,000 m², y
 - c) Tres años, para la edificación de obras con superficie de más de 1,000 m².

El propietario o poseedor debe informar a la Delegación de la conclusión de los trabajos, dentro de los 15 días siguientes como se indica en el artículo 65 de este Reglamento.”

De esta forma y complementado lo arriba referido, es importante señalar las modalidades de construcción establecidas en el siguiente ordenamiento del Reglamento de Construcciones en el Distrito Federal:

ARTÍCULO 51.- “Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes:

I. Manifestación de construcción tipo A:

a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m² construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

Cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, se requerirá de manifestación de construcción tipo B;

b) Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m;

c) Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes;

d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m;

e) Apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y

f) Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales;

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental.”

El tiempo de vigencia de la licencia de construcción especial, será de la siguiente forma, teniendo como fundamento jurídico el artículo 60 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal:

- Hasta por tres meses, para las obras previstas en; Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública; Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica; Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro; Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m; Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y

de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, e Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico.

- Hasta por un año en; Edificaciones en suelo de conservación y Demoliciones;

“**ARTÍCULO 60.**- El tiempo de vigencia de la licencia de construcción especial, será como sigue:

I. Hasta por tres meses, para las obras previstas en las fracciones II, III, V, VI, VII y VIII del artículo 57 de este Reglamento, y

II. Hasta por un año, en el caso de las fracciones I y IV del artículo 57 de este Reglamento.”

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no se hubiere concluido, para continuarla deberá obtenerse prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada será necesario obtener nueva licencia para continuar la construcción (artículo 60 y 64 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal).

“**ARTÍCULO 64.**- Dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento de la vigencia del registro de manifestación de construcción, el interesado, en caso necesario, debe presentar ante la Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga en el formato establecido por la Administración, en el que se señalen los datos siguientes:

I. Nombre, denominación o razón social del o de los interesados, y en su caso, del representante legal;

II. Domicilio para oír y recibir notificaciones;

III. Ubicación de la construcción, y

IV. Número, fecha de registro y vencimiento de la manifestación de construcción.

Cuando se trate de licencia de construcción especial, el interesado debe presentar solicitud en el formato correspondiente, la cual debe contener además: el número, fecha de expedición y de vencimiento de la licencia, el porcentaje de avance de la obra, la descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo para continuar la obra y los motivos que impidieron su conclusión en el plazo autorizado.

Presentada la solicitud correspondiente, la Delegación debe resolver la prórroga dentro de los tres días hábiles siguientes. Si no resuelve en el plazo señalado, procederá la afirmativa ficta.

En los casos de solicitudes de prórroga para construcciones que se ejecuten en suelo de conservación o para realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas o aéreas a que se refiere el artículo 18 de este Reglamento, la solicitud debe resolverse en un plazo de 15 días hábiles. Si la autoridad no resuelve en el plazo señalado, procederá la negativa ficta, de conformidad con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Cuando la manifestación de construcción registrada o la licencia de construcción especial hayan sido suscritas por un Director Responsable de Obra y Corresponsables, en su caso, el aviso o solicitud de prórroga debe contar con la responsiva de profesionales con ese mismo carácter.

Asimismo, el aviso o solicitud debe acompañarse del comprobante de pago de derechos, de acuerdo con lo establecido en el Código Financiero del Distrito Federal.

Las vigencias de las prórrogas se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 54 y 60 de este Reglamento.”

En relación a los costos estos se encuentran contemplados en el Código Financiero del Distrito Federal, de la forma siguiente:

“**ARTICULO 207.-** Por la expedición de licencias de construcción especial, se pagaran derechos de acuerdo a las cuotas que a continuación se establecen:

I. Para instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública:

a) Excavaciones, rellenos, romper pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública, con un ancho de:

1. Hasta 40 cm de ancho por cada metro lineal\$198.00

2. De más de 40 cm de ancho por cada metro cuadrado\$290.00

b). Perforación direccional por cada metro lineal\$198.00

c). Por cada poste de hasta 40 cm de diámetro.....\$565.00

II. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica:

a) Para soportes de antenas:

1. De hasta 3 m de altura \$1,256.00

2. De hasta 15 m de altura \$12,562.00

3. Por cada metro adicional de altura \$2,512.00

b). Por cada antena de radio frecuencia o de microondas \$1,256.00

III. Por excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de 1 metro \$75.00 m3

IV. Para tapiales que invadan la acera en una medida superior a 50 cm:

a). Hasta 2.50 metros de altura, por metro lineal o fracción \$13.00

b). Por la altura excedente a que se refiere el inciso anterior, por m2 o fracción..... \$5.00

- c). Por tapial ocupando banquetas en paso cubierto (túnel elevado), sobre la superficie ocupada, por día \$5.00 m2
- d). Por andamios o cualquier otra forma de usar la vía pública, sobre la superficie ocupada, por día \$10.00 m2
- V. Ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares\$13.00 m2
- VI. Por instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, excepto obra nueva \$7,537.00
- VII. Demoliciones por la superficie cubierta, computando cada piso o planta.....\$10.00 m2
- Por la prórroga de la licencia para construcción de las obras a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por su expedición.”

5. Aspectos fundamentales del Reglamento de Construcciones

En la construcción de los condominios han de tomarse en cuenta los señalamientos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, entre los que se destacan los siguientes aspectos:

- Dirigir, planear, ejecutar y controlar las acciones de ordenamiento y regulación del proceso de urbanización, de acuerdo al desarrollo socioeconómico de la Ciudad.
- El crecimiento urbano se da con el aumento espontáneo y desordenado de la población y de los elementos físicos, como son: vivienda, infraestructura urbana y servicios públicos.
- Por tanto, el desarrollo urbano no surge espontáneamente, sino que debe ser planeado y tiene como objetivo:

El crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y de los centros de población, en armonía con el medio ambiente natural y en función de sus recursos.

- El desarrollo urbano es una función muy importante que debe realizar el gobierno de la Ciudad para:
- Lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con que cuenta la Ciudad.

- Conducir el crecimiento ordenado de sus centros de población, atendiendo las demandas de obras, bienes y servicios que requiera la comunidad.

A su vez, el párrafo tercero del artículo 27 constitucional determina la responsabilidad de la nación para:

"Dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población".

A.- Licencia de construcción

Es el documento expedido por las autoridades del Gobierno del Distrito Federal, en el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar el régimen de propiedad a condominio, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal formula la siguiente definición sobre este tema en particular, a saber:

Artículo 55.- "La licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación".

Artículo 56.- "Los derechos que causen las licencias de construcción especial serán cubiertos conforme al Código Financiero del Distrito Federal, los cuales se auto determinarán por los interesados.

La licencia de construcción especial y una copia de los planos sellados se entregarán al propietario o poseedor, o al representante legal.

En el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Delegación establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente".

Artículo 57.- "Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

- I. Edificaciones en suelo de conservación;
- II. Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública;
- III. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;
- IV. Demoliciones;
- V. Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro;

- VI. Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m;
- VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, y
- VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico”.

ARTÍCULO 59.- “La licencia de construcción especial, debe expedirse en un plazo máximo de 24 horas contadas a partir del día hábil siguiente a la recepción de la solicitud, con excepción de las que se refieran a la construcción, reparación o mantenimiento de instalaciones subterráneas o aéreas; a las construcciones que se pretendan ejecutar en suelo de conservación o aquéllas que de acuerdo con las disposiciones aplicables en la materia requieran de la opinión de una o varias dependencias, órganos o entidades de la Administración Pública Federal o local. En estos casos, el plazo será de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Una vez que el propietario o poseedor haya cumplido con los requisitos establecidos en el formato que corresponda, la Delegación debe expedir la licencia de construcción especial, sin revisar el proyecto, anotando los datos correspondientes en el carnet del Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, en su caso.

Transcurridos los plazos señalados en este artículo, sin haber resolución de la autoridad, se entenderá otorgada la licencia de construcción especial, procediendo la afirmativa ficta, salvo que se trate de construcciones que se pretendan ejecutar en suelo de conservación o aquellas relativas a instalaciones subterráneas o aéreas, en cuyo caso se entenderá negada la licencia.

Expedida la licencia de construcción especial, la Delegación podrá revisar el expediente y realizar visitas de verificación cuando lo considere conveniente y procederá conforme a sus atribuciones.

El Director Responsable de Obra, es responsable de que el proyecto de la obra o instalación y los requisitos constructivos cumplan con lo establecido en este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.”

B.- Licencia de uso de suelo

En los casos de obras de más de 10 mil metros cuadrados en uso habitacional o más de 5 mil metros cuadrados en uso no habitacional o mixto, aplica la Manifestación de Construcción tipo C, que además de los requisitos de la Manifestación B requiere del dictamen favorable de estudios de impacto urbano ambiental y la contratación de un Perito en Desarrollo Urbano. En los casos de las Manifestaciones B y C, la Delegación Política las registrará bajo la

responsabilidad del Director Responsable de Obra y podrá comenzar de inmediato la obra.

Es el trámite mediante el cual se autorizan los cambios de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación en predios particulares, en suelo urbano dirigido entre otros aspectos a la vivienda de interés social y popular.

Ingresa en la Ventanilla Única de la Delegación correspondiente y continua el trámite en la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Se encuentra dirigido a Particulares y Entidades de la Administración Pública Federal o del Distrito Federal y la documentación a obtener es el Certificado de zonificación correspondiente, con fundamento en el precepto legal del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que a continuación se transcribe:

Artículo 126. Los interesados en obtener los certificados previstos en este Reglamento, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante la Ventanilla correspondiente.

Las solicitudes para obtener certificados de zonificación para uso de suelo específico, de zonificación para uso del suelo permitidos, y único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, deben contener:

I. En todos los casos, los datos y documentos siguientes:

- a) Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, señalando su registro federal de contribuyentes, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad;
- b) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- c) Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud;
- d) Croquis de localización y superficie del predio de que se trate, detallando el nombre de las calles que circundan el predio, así como las medidas y distancias a las esquinas más próximas;
- e) Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
- f) Copia de la boleta predial no anterior a 12 meses de la presentación, que indique explícitamente los datos manifestados en la solicitud, y
- g) Copia de una identificación oficial.

(...)

El costo por la licencia de uso de suelo, se encuentra estipulado por el artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal

Se cubrirán los derechos correspondientes ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, que se aplicará sobre el valor de la superficie del predio cuyo uso haya sido cambiado, ya sea a través de un avalúo, o bien, por la determinación del valor del inmueble.

C.- Uso de la vía pública

Sobre este tema, es conveniente apoyarnos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ordenamiento que hace la siguiente regulación al respecto:

Artículo 7.- “Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con la Ley y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine para ese fin”.

Artículo 8.- “No se expedirá constancia de alineamiento y número oficial, licencia de construcción especial, orden, autorización, ni registro de manifestación de construcción, para instalación de servicios públicos en predios con frente a la vía pública de hecho o aquella que se presuma como tal”.

Artículo 9.- “Las dependencias y entidades públicas, así como las personas físicas o morales cuyas actividades de planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de instalaciones y de estructuras que tengan algún efecto en la vía pública, deben presentar a la Secretaría de Obras y Servicios al inicio de cada ejercicio anual sus programas de obras para su revisión y aprobación, en su caso”.

Artículo 10.- “Se requiere de autorización de la Administración para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, y
- IV. Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública.

La Administración, en correspondencia con los Programas de Desarrollo Urbano y Sectoriales de Vialidad, podrá otorgar autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, y los horarios en que deban efectuarse.

En caso de autorizaciones en vía pública el solicitante demostrará su interés legítimo. De igual forma deben acompañarse, en caso de que se requiera conforme a la normativa de la materia, las autorizaciones y demás documentos que correspondan.

Los responsables del deterioro de la vía pública, determinados por la autoridad competente, están obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando la Administración las realice.

En ningún caso las obras, reparaciones u ocupación de la vía pública deben ser obstáculo para el libre desplazamiento de personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones que establezcan las Normas y demás disposiciones aplicables.

Para la expedición de la licencia de construcción especial para realizar trabajos en la vía pública, la Secretaría de Obras y Servicios emitirá las disposiciones que amerite cada caso.”

Artículo 11.- “No se autorizará el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósitos de basura y otros desechos, salvo autorización expresa de la Autoridad con base en lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y en las Normas Ambientales aplicables;
- V. Para construir o instalar cualquier elemento, obra o establecimiento fijo o semifijo, que no observe las restricciones establecidas en este Reglamento y demás disposiciones aplicables;
- VI. Para construir o instalar sin autorización de la Administración, obstáculos fijos o semifijos como lo son postes, puertas o cualquier elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto vehicular como de transeúntes, y
- VII. Para aquellos otros fines que la Administración considere contrarios al interés público”.

Así entonces, queda perfectamente claro que para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública se requiere autorización del Gobierno del Distrito Federal.

D.- Ocupación de la vía pública

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal hace referencia sobre este tema, en los siguientes artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 12.- “Los permisos, licencias de construcción especial o autorizaciones que la Administración otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública o

cualesquiera otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos, licencias de construcción especial o autorizaciones son siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las aceras, o en general, de cualesquiera de los fines a que esté destinada la vía pública y los bienes mencionados”.

Artículo 13.- “Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta cuando la Administración lo requiera, así como a mantener las señales viales y cualesquiera otras necesarias para evitar accidentes. En los permisos, licencias de construcción especial o autorizaciones que la propia Administración expida para la ocupación, uso o aprovechamiento de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

ARTÍCULO 15.-“La Administración dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de la vía pública y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público por la propia Administración, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente.

Las determinaciones que dicte la propia Administración en uso de las facultades que le confiere este artículo, podrán ser reclamadas mediante el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.”

ARTÍCULO 16.- “El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligado a retirarlas o a demolerlas; de no hacerlo, la Administración las llevará a cabo con cargo al propietario o poseedor.”

ARTÍCULO 17.- “La Administración establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas con discapacidad y ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.”

Así entonces, derivado de lo anteriormente transcrito se tiene que en algunas construcciones de edificios, por su naturaleza, se requiere ocupar la vía pública, siendo necesaria la autorización expresa del Gobierno del Distrito Federal. En la autorización correspondiente se señalarán las condiciones bajo las cuales se concedió. Las autorizaciones son revocables y temporales, y no crean derechos reales o posesorios.

E.- Las instalaciones de la vía pública

Las obras para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos para la conducción de toda clase de fluidos, telecomunicadores, energía eléctrica y cualesquiera otros en el subsuelo de la vía pública y espacios de uso común del dominio del Distrito Federal.

Todas las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto deben satisfacer, además de los requisitos señalados en las fracciones I y II del artículo 18 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, observando las siguientes disposiciones:

- Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a las estructuras, postes o a las instalaciones, deben colocarse a no menos de 2.50 m de altura sobre el nivel de banqueteta, y
- Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios o poseedores con una señal que apruebe la Secretaría de Obras y Servicios y están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

Respecto al tema en cuestión, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala lo siguiente:

ARTÍCULO 18.- “Las obras para la instalación, mantenimiento o retiro de ductos para la conducción de toda clase de fluidos, telecomunicadores, energía eléctrica y cualesquiera otros en el subsuelo de la vía pública y espacios de uso común del dominio del Distrito Federal, se sujetan a las siguientes disposiciones:

I. Previa a la expedición de la licencia de construcción especial correspondiente por parte de la Delegación, los interesados deben presentar el proyecto ejecutivo de la obra desarrollado conforme a las Normas, ante la Secretaría de Obras y Servicios, para su estudio y en su caso, obtener el visto bueno. Esta Secretaría definirá las zonas que por razones técnicas tengan que realizarse con sistemas especiales y aprobará el procedimiento constructivo presentado, y

II. Deben contar con las autorizaciones federales correspondientes, en zonas de monumentos arqueológicos.”

ARTÍCULO 19.- “Todas las instalaciones aéreas en la vía pública que estén sostenidas por estructuras o postes colocados para ese efecto deben satisfacer, además de los requisitos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, las siguientes disposiciones:

I. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo para el ascenso a las estructuras, postes o a las instalaciones, deben colocarse a no menos de 2.50 m de altura sobre el nivel de banqueteta, y

II. Las estructuras, postes e instalaciones deben ser identificadas por sus propietarios o poseedores con una señal que apruebe la Secretaría de Obras y Servicios y están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.”

ARTÍCULO 20.- “La Administración podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios o poseedores, por razones de seguridad o porque se modifique el ancho de las banquetetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera y establecerá el plazo para tal efecto.

Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la propia Administración lo ejecutará a costa de dichos propietarios o poseedores.

No se permitirá colocar estructuras, postes o instalaciones en banquetetas, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las banquetetas. Si el acceso al predio se construye estando ya colocados la estructura, el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del inmueble.”

El código Fiscal para el Distrito Federal, al respecto señala:

ARTICULO 186.- “Por la expedición de licencias de construcción especial, se pagarán derechos de acuerdo a las cuotas que a continuación se establecen:

I. Para instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública:

a) Excavaciones, rellenos, romper pavimento o hacer cortes en las banquetetas y guarniciones de la vía pública, con un ancho de:

1. Hasta 40 cm de ancho por cada metro lineal \$218.00

2. De más de 40 cm de ancho por cada metro cuadrado \$319.00

b). Perforación direccional por cada metro lineal \$218.00

c). Por cada poste de hasta 40 cm de diámetro \$620.00

II. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica:

a) Para soportes de antenas:

1. De hasta 3 m de altura \$1,380.00

2. De hasta 15 m de altura \$13,803.00

3. Por cada metro adicional de altura \$2,760.00

b). Por cada antena de radio frecuencia o de microondas..... \$1,380.00

III. Por excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de 1 metro \$83.00 m3

IV. Para tapiales que invadan la acera en una medida superior a 50 cm:

a). Hasta 2.50 metros de altura, por metro lineal o fracción..... \$15.00

- b). Por la altura excedente a que se refiere el inciso anterior, por m2 o fracción\$5.50
 - c). Por tapial ocupando banquetas en paso cubierto (túnel elevado), sobre la superficie ocupada, por día\$5.50 m2
 - d). Por andamios o cualquier otra forma de usar la vía pública, sobre la superficie ocupada, por día\$12.00 m2
 - V. Ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares\$15.00 m2
 - VI. Por instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, excepto obra nueva\$8,282.00
 - VII. Demoliciones por la superficie cubierta, computando cada piso o planta \$12.00 m2
- Por la prórroga de la licencia para construcción de las obras a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por su expedición.”

F.- La numeración oficial

El Gobierno del Distrito Federal, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

Lo relacionado con la numeración oficial se encuentra normado por los siguientes artículos, los cuales pertenecen al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que a la letra señalan lo siguiente:

Artículo 21.- “La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de la vía pública, parques, jardines, plazas y predios en el Distrito Federal.

Las placas de nomenclatura constituyen mobiliario urbano, por lo que se rigen por el reglamento de la materia”.

Artículo 22.- “La Delegación, previa solicitud del propietario o poseedor, asignará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un sólo número oficial que debe colocarse en la parte visible de la entrada de cada predio y ser claramente legible a una distancia mínima de 20 m”.

Artículo 23.- “La Delegación podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual lo notificará al propietario o poseedor, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 90 días naturales más.

La Delegación notificará dicho cambio al Servicio Postal Mexicano, a la Tesorería del Distrito Federal, al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes, con copia al propietario o poseedor.”

El Código Fiscal para el Distrito Federal, pronuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 234.-“Por los servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles se pagará el derecho por número oficial conforme a una cuota de \$208.00.

No se pagará el derecho que establece el párrafo anterior, cuando las autoridades competentes del Distrito Federal, ordenen el cambio de número.

Están exentos del pago de derechos establecidos en este precepto, los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

El Código Financiero para el Distrito Federal, enuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 256.- “Por los servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles se pagará el derecho por número oficial conforme a una cuota de \$142.00. No se pagará el derecho que establece el párrafo anterior, cuando las autoridades competentes del Distrito Federal, ordenen el cambio de número.

Están exentos del pago de derechos establecidos en este precepto, los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

G.- Alineamiento oficial

El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, indicando restricciones o afectaciones de carácter urbano que señale la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

La constancia de alineamiento y número oficial no prejuzga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos y declaraciones proporcionados bajo protesta de decir verdad por el interesado y bajo su responsabilidad

Esta temática encuentra su fundamento legal en los siguientes artículos, los cuales pertenecen al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y que textualmente enuncian lo siguiente:

Artículo 24.- “El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento”.

Artículo 25.- “Las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición.

Si entre la expedición de la constancia a que se refiere este artículo y la presentación de la solicitud de licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción, se hubiese modificado el alineamiento en los términos del artículo 24 de este Título, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos”.

Asimismo, el Código Fiscal para el Distrito Federal, enuncia sobre el tema en cuestión lo siguiente:

ARTICULO 233.- “Por los servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública, se pagará el derecho de alineamiento de inmuebles conforme a una cuota de \$32.00 por cada metro de frente del inmueble.

Están exentos del pago de los derechos previstos en este artículo, los inmuebles de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

Artículo 234.-“Por los servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles se pagará el derecho por número oficial conforme a una cuota de \$215.50. No se pagará el derecho que establece el párrafo anterior, cuando las autoridades competentes del Distrito Federal, ordenen el cambio de número.

Están exentos del pago de derechos establecidos en este precepto, los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

El Código Financiero para el Distrito Federal, refiere sobre el tema:

ARTICULO 255.- Por los servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública, se pagará el derecho de alineamiento de inmuebles conforme a una cuota de \$23.00 por cada metro de frente del inmueble.

Están exentos del pago de los derechos previstos en este artículo, los inmuebles de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

La Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal señala al respecto lo siguiente:

Artículo 52. “Las disposiciones en materia de construcciones regularán el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; las afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra; el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros.

H.- Directores responsables de obra

Es la persona física o moral cuya actividad esté total o parcialmente relacionada con el proyecto de construcción de obras, de acuerdo con su profesión, y quien se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en las obras para las que otorgue su responsiva profesional, adquiriendo la calidad de director responsable de obra con el registro de la persona ante la Comisión de Admisión de Directores responsables de Obras.

Al respecto, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, señala lo siguiente:

Artículo 32- “Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional”.

ARTÍCULO 33.- “Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;

II. Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;

III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y

IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.”

ARTÍCULO 40.- “Las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

I. Cuando ocurra cambio, suspensión o retiro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsables en la obra correspondiente.

En este caso se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando en detalle los motivos por los que el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por la propia Secretaría, por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables, según sea el caso, y por el propietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará a la Delegación y otra se anexará a la bitácora de la obra.

La Delegación ordenará la suspensión de la obra cuando el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;

II. Cuando no hayan refrendado su registro correspondiente, y

III. Cuando la Delegación expida la autorización de uso y ocupación de la obra.”

ARTÍCULO 41.- “Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables termina a los diez años contados a partir de:

I. La fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación a que se refiere el artículo 70 de este Reglamento, o

II. La fecha en que formalmente hayan terminado su responsiva, según se establece en la fracción I del artículo 40 anterior;”

ARTÍCULO 42.- “La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:

I. Amonestación por escrito al Director Responsable de Obra o a los Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal;

II. Suspensión temporal por dos años del registro de Director Responsable de Obra o Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) Sin conocimiento y aprobación de la Delegación o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su caso, se modifique la obra o instalación sin apegarse a las condiciones de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial expedida, con excepción de las diferencias permitidas que se señalan en la fracción II del artículo 70 del presente Reglamento, y

b) El infractor que acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, en el supuesto de la fracción I anterior.

III. Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, y

b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades que se señalan en los artículos 33 y 37 del presente Reglamento.

En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda devolverá el carnet de registro al infractor en el supuesto de la fracción II, al término de la suspensión temporal.

Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados serán boletinados a las Delegaciones para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente, se informará al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor.

CAPÍTULO IV

DE LA COMISIÓN DE ADMISIÓN DE DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

ARTÍCULO 43.- “La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables es el Órgano Colegiado al que se refiere el tercer párrafo del artículo 92 de la Ley.”

ARTÍCULO 44.- “La Comisión se integra por:

I. El Secretario de Obras y Servicios, quien la presidirá, y el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda quien fungirá como Secretario Técnico, y

II. Un representante de cada uno de los Colegios de Profesionales y Cámaras siguientes, a invitación del Presidente de la Comisión:

- a) Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México;
- b) Colegio de Ingenieros Civiles de México;
- c) Colegio de Ingenieros Militares;
- d) Colegio de Ingenieros Municipales de México;
- e) Colegio Nacional de Ingenieros Arquitectos de México;
- f) Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas;
- g) Colegio Mexicano de Ingenieros Civiles;
- h) Cámara Nacional de Empresas de Consultoría, y
- i) Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Distrito Federal.

Todos los miembros de la Comisión deben contar con un suplente. Los representantes de los Colegios y Cámaras deben tener registro vigente de Director Responsable de Obra o de Corresponsable.

Los miembros de la Comisión no podrán formar parte de los Comités señalados en el artículo 46 de este Reglamento y viceversa.”

ARTÍCULO 45.- “La Comisión tiene las siguientes atribuciones:

- I. Constatar que los aspirantes a obtener el registro de Director Responsable de Obra o Corresponsable cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 33 y 37 de este Reglamento;
- II. Admitir con el carácter de Directores Responsables de Obras o Corresponsables, a las personas físicas que hayan cumplido con los requisitos señalados en la fracción anterior;
- III. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables cuando le sea solicitada por autoridades de la Administración o de cualquier otra del fuero local o federal;
- IV. Vigilar la actuación de los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables conforme a las disposiciones normativas aplicables, para lo cual podrá realizar visitas a las obras;
- V. Constituirse en Comisión Dictaminadora de las sanciones que señala el artículo 42 de este Reglamento, y
- VI. Las demás que se establezcan en el Manual de Funcionamiento de la Comisión.”

ARTÍCULO 46.- “Para el cumplimiento de las atribuciones a que se refiere el artículo anterior, la Comisión contará con cuatro Comités Técnicos, integrados por profesionales de reconocida experiencia y capacidad técnica, los cuales serán nombrados por la Comisión. El Presidente de la Comisión tiene derecho de veto en la designación de los miembros de los Comités.

Dichos Comités quedarán integrados de la siguiente forma:

I. Un Comité Técnico de Directores Responsables de Obra, por dos especialistas en diseño y construcción de cimentaciones y estructuras, dos en diseño urbano y arquitectónico; dos en instalaciones;

II. Tres Comités Técnicos de Corresponsables, uno por cada una de las siguientes disciplinas: seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico, e instalaciones. Se formará cada cual con seis profesionales especialistas en la correspondiente disciplina;

III. Los Comités evaluarán los conocimientos de los aspirantes a Director Responsable de Obra y/o Corresponsables a que se refieren la fracción II del artículo 33 y la fracción II del artículo 37, debiendo emitir el dictamen correspondiente y enviarlo a la Comisión, para los efectos conducentes, y

IV. Los miembros de los Comités durarán en sus funciones dos años.

El Secretario de Obras y Servicios expedirá los Manuales de Funcionamiento de la Comisión y de sus Comités Técnicos de conformidad con la normativa aplicable.

Dichos manuales deberán publicarse en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.”

El Código Fiscal del Distrito Federal, al respecto indica lo siguiente:

ARTICULO 192.- “Por los siguientes servicios prestados en los términos de la reglamentación de construcciones del Distrito Federal, se pagarán las cuotas que se indican:

(REFORMADA EN SU CUOTA, G.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2010)

I. Por la evaluación y registro de aspirantes a directores responsables de obra o corresponsables, por la primera evaluación - \$1,560.00

(REFORMADO EN SU CUOTA, G.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2010)

Por las subsiguientes -\$787.00.”

ARTÍCULO 202.- “El Director Responsable de Obra, debe vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto, principalmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I. Propiedades mecánicas de los materiales;
- II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y
- IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.”

ARTÍCULO 251.- "Se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos:

I. Con multa equivalente de 50 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:

- a) En la obra o instalación no muestre indistintamente, a solicitud del Verificador, copia del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, los planos sellados y la bitácora de obra, en su caso;
- b) Se ocupe temporalmente con materiales de cualquier naturaleza la vía pública, sin contar con el permiso o autorización correspondiente, y
- c) Se obstaculice o se impida en cualquier forma las funciones de los verificadores señaladas en el Capítulo anterior y en las disposiciones relativas del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.

II. Con multa equivalente de 100 a 250 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:

- a) Se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios previstas en este Reglamento, y
- b) El propietario o poseedor no realice el trámite de Aviso de Terminación de Obra, según lo previsto en este Reglamento.

III. Con multa equivalente de 200 a 500 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:

- a) Se hagan cortes en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos, sin contar con el permiso o autorización correspondiente;
- b) Por la vía de un dictamen de seguridad estructural, que emita u ordene la Administración, se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afecten la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos;
- c) En la obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento;
- d) Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación;
- e) Con motivo de la ejecución de la obra, instalación, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en barrancas, escurrimientos naturales o afluentes hidrológicos, y

f) En la ejecución de la obra o instalación y sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, además de la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones.

IV. Con multa equivalente del uno al cinco por ciento del valor de las construcciones o instalaciones, de acuerdo al avalúo correspondiente que emita un valuator registrado ante la Secretaría de Finanzas, en el caso de que en la obra o instalación se excedan las tolerancias permitidas en el artículo 70 de este Reglamento.

Asimismo el Código Financiero del Distrito Federal, pronuncia lo siguiente:

ARTICULO 213.- “Por los siguientes servicios prestados en los términos de la reglamentación de construcciones del Distrito Federal, se pagarán las cuotas que se indican:

I. Se deroga.

II. Por la evaluación y registro de aspirantes a directores responsables de obra o corresponsables, por la primera evaluación \$1,285.60

Por las subsiguientes \$647.90”

I.- Presunción de otorgamiento de responsiva

El artículo 34 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal señala que un director responsable de obra otorga su responsiva profesional, cuando:

Artículo 34.-“Se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

I. Suscriba una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

II. Tome a su cargo la supervisión de la ejecución de una edificación y/o instalación, aceptando la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación;

IV. Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una edificación y/o instalación, y

V. Suscriba un documento relativo a cualquier otra modalidad que determinen las disposiciones legales y administrativas aplicables”.

J. Profesionales que pueden otorgar su responsiva

Para el caso que nos ocupa pueden otorgar su responsiva los siguientes sujetos:

- El Corresponsable en Seguridad Estructural,
- El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico,
- El Corresponsable en Instalaciones,

Tratándose de personas morales, se deberá acreditar que cuenta con los servicios profesionales, cuando menos, de un director responsable de obra, con título en la carrera correspondiente a la obra para que dé su responsiva.

En este caso, se hace referencia a los corresponsables, los cuales son definidos por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal de la siguiente manera:

Artículo 36.- “Corresponsable es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra, o autónoma en las obras en que otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, mismos que son relativos a la seguridad estructural, al diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, y deberá cumplir con lo establecido en la Ley, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

Se requiere responsiva de los Corresponsables para obtener el registro de manifestación de construcción o la licencia de construcción especial a que se refieren los artículos 53 y 58 de este Reglamento, en los siguientes casos:

I. Corresponsable en Seguridad Estructural, para:

- a) Las obras de los grupos A y B1 del artículo 139 de este Reglamento, y
- b) Las edificaciones ubicadas en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o en áreas de conservación patrimonial del Distrito Federal.

II. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, para:

- a) Habitación Plurifamiliar de más de 50 viviendas, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y pasos peatonales;
- b) Las edificaciones ubicadas en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o en áreas de conservación patrimonial del Distrito Federal;

- c) El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 m² cubiertos, o más de 20 m de altura, sobre nivel medio de banqueta, o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos, y
- d) Estaciones de comunicación celular y/o inalámbrica, chimeneas y/o cualquier otro tipo de instalación que rebase la altura de 15 m sobre su nivel de desplante.

III. Corresponsable en Instalaciones, para:

- a) Habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas, telefónicas y de comunicación, estaciones de radio y televisión, estaciones repetidoras de comunicación celular y/o inalámbrica, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana; plantas, estaciones y subestaciones eléctricas; estaciones de bombeo, albercas con iluminación subacuática, circos, ferias de cualquier magnitud, estaciones de servicio para el expendio de combustible y carburantes, y estaciones de transferencia de basura;
- b) El resto de las edificaciones que tengan más de 2,000 m² cubiertos, o más de 20 m de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes, y
- c) Toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o escaleras o rampas electromecánicas”.

ARTÍCULO 37.- “Para obtener el registro como Corresponsable se requiere:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

- a) Para Seguridad Estructural: Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Constructor Militar;
- b) Para Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Municipal;
- c) Para Instalaciones: Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista;

Se podrá obtener otra corresponsabilidad distinta a las asignadas de las profesiones mencionadas, siempre y cuando el solicitante apruebe, ante la Comisión, una evaluación de conocimientos afines a la corresponsabilidad que aspire;

II. Acreditar ante la Comisión que conoce este Reglamento y sus Normas, en lo relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;

III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en su especialidad, y

IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.

ARTÍCULO 38.- “Los Corresponsables otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

I. El Corresponsable en Seguridad Estructural, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;

- b) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;
- c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
- d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural de una edificación o instalación, o
- e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II. El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial, o
- b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbano y/o arquitectónico

III. El Corresponsable en Instalaciones, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial;
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones, o
- c) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

ARTÍCULO 39.- "Para el ejercicio de su función, los Corresponsables tienen las siguientes obligaciones:

I. El Corresponsable en Seguridad Estructural:

- a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción o la solicitud de licencia de construcción especial cuando se trate de obras clasificadas como grupos A y B1, previstas en el artículo 139 de este Reglamento;
- b) Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la superestructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias, establecidas en el Título Sexto de este Reglamento;
- c) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural establecidas en el Capítulo II del Título Sexto de este Reglamento;
- d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecten los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;
- e) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la Delegación correspondiente y a la Comisión, y

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción o la solicitud de licencia de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 36 de este Reglamento;

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Construcción y de Anuncios, en los Programas, y las demás disposiciones relativas al Desarrollo Urbano;

c) Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Programa, al Programa General, Delegacional y/o Parcial respectivo, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas; con los requerimientos de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana contenidos en el Título Quinto del presente Reglamento, y con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del Patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial;

d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;

e) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarlo a la Delegación correspondiente y a la Comisión, y

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad.

III. Del Corresponsable en Instalaciones:

a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción o la solicitud de licencia de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 36 de este Reglamento;

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando la factibilidad de otorgamiento de los servicios públicos y que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;

c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los

materiales empleados correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;

d) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectarla, asentándolo en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación deberá comunicarla a la Delegación correspondiente y a la Comisión, y

e) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad.

IV. Resellar anualmente el carnet dentro de los 15 días anteriores al aniversario de la fecha de su expedición y refrendar su registro cada tres años o cuando lo determine la Administración, sin que sea necesario presentar la documentación que ya obra en poder de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con excepción del documento del Colegio de Profesionales que lo acredite como miembro activo.

En particular, informará a la Comisión sobre su participación en las responsivas suscritas a que se refiere el artículo 38 de este Reglamento durante el periodo anterior al refrendo o resello.”

ARTÍCULO 252.- “Se sancionará al Director Responsable de Obra y al Corresponsable que incurra en las siguientes infracciones:

I. Con multa equivalente de 150 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:

a) No se observen las disposiciones de este Reglamento durante la ejecución de la obra, en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales o de personas, así como en el uso de transportadores electromecánicos en la edificación;

b) Sin autorización previa de la Secretaría de Obras y Servicios, se utilicen los procedimientos de construcción a que se refiere el artículo 203 de este Reglamento;

c) No se acaten las disposiciones relativas contenidas en el Título Quinto de este Reglamento en la edificación de que se trate, salvo en el caso de las infracciones que prevé y sanciona el artículo 250 de este Reglamento, y

d) En la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación, no se hayan observado las normas de seguridad, estabilidad, prevención de emergencias, higiene y operación contenidas en el presente Reglamento.

II. Con multa equivalente de 200 a 500 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:

a) No se cumpla con lo previsto por los artículos 35 y 39 de este Reglamento, con excepción de la fracción VIII del artículo 35 y fracción IV del artículo 39;

b) En la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, y

c) No se vigile que se cumplan las resoluciones dictadas por la Administración y/o no se denuncie ante la misma, la negativa del propietario o poseedor de acatar dichas resoluciones.

III. Con multa equivalente de 300 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando en una obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño.”

K. Piezas Habitables y no habitables

Se consideran piezas habitables las destinadas a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficina, y no habitables las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavaderos, cuartos de planchar y otros similares.

En los planos deberá indicarse con precisión el destino de cada local, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones.

Los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en reglamento de construcciones del Distrito Federal.

Cada vivienda deberá contar con sus piezas habitables y no habitables, respecto a una pieza, en las cuales deberá existir una adecuada iluminación y ventilación, preferentemente naturales.

Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorio, salas, estudio, alcobas y comedores, que no cumplan con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

En el proyecto de las viviendas, deberá tomarse en cuenta las soluciones constructivas finales y arquitectónicas de las mismas.

L. Dimensiones mínimas

Las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios y lugares determinados por la normatividad aplicable.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al respecto, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 63.- “No procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan

resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración.

La Delegación sólo registrará la manifestación de construcción o expedirá licencia de construcción especial en predios con dimensiones menores de 90 m² de superficie y de seis metros de frente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Delegación registrará la manifestación de construcción o expedirá licencia de construcción especial en fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas cuya superficie sea al menos de 30 m², en los que tengan forma rectangular o trapezoidal, y de 45 m² en los de forma triangular, siempre que unos y otros tengan un frente a la vía pública no menor de seis metros, con excepción de los previamente regularizados por la Dirección General de Regularización Territorial o por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, y se respeten los usos permitidos.

Tratándose de predios ya existentes con superficie menor a 90 m² que no sean fracciones remanentes de afectaciones por obras públicas, se aplicará lo que establezcan los Programas indicados en la Ley.”

ARTÍCULO 79.- “Las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas.”

ARTÍCULO 80.- “Las dimensiones y características de los locales de las edificaciones, según su uso o destino, así como de los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad, se establecen en las Normas.”

ARTÍCULO 91.- “Para garantizar tanto el acceso como la pronta evacuación de los usuarios en situaciones de operación normal o de emergencia en las edificaciones, éstas contarán con un sistema de puertas, vestibulaciones y circulaciones horizontales y verticales con las dimensiones mínimas y características para este propósito, incluyendo los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad que se establecen en este Capítulo y en las Normas.”

Los espacios de la edificación son creados para que la habiten seres humanos cuya función es satisfacer las necesidades básicas, fisiológicas, tales como seguridad, protección entre otras.

LL. Manifestación de terminación de obra

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal respecto al tema en cuestión, aluce lo siguiente:

ARTÍCULO 65.- “Los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.

La Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada, de las previstas en la fracción II del artículo 70 del presente Reglamento, para lo cual se deben anexar dos copias de los planos que contengan dichas modificaciones, cumpliendo con este Reglamento y sus Normas, suscritos por el propietario o poseedor, y en su caso por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, así como realizar el pago de los derechos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional, en su caso, de acuerdo con el Código Financiero del Distrito Federal. Una copia de los planos sellados por la Delegación se entregará al propietario.

En el caso de la manifestación de construcción tipo A, sólo se requiere dar aviso de terminación de obra, misma que estará sujeta a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.

Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, en los demás casos, la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado.”

ARTÍCULO 68.- “El propietario o poseedor de una instalación o edificación recién construida, referidas en los artículos 69 y 90 relativas a las edificaciones de riesgo alto y 139 de este Reglamento, así como de aquéllas donde se realicen actividades de algún giro industrial en las que excedan la ocupación de 40 m², debe presentar junto con el aviso de terminación de obra ante la Delegación respectiva, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso.

El Visto Bueno de Seguridad y Operación, debe contener:

- I. El nombre, denominación o razón social del o los interesados y en el caso del representante legal, acompañar los documentos con los que se acredite su personalidad;
- II. El domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. La ubicación del inmueble de que se trate;
- IV. El nombre y número de registro del Director Responsable de Obra y en su caso, del Corresponsable;
- V. La declaración bajo protesta de decir verdad del Director Responsable de Obra de que la edificación e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad previstas por este Reglamento para su operación y funcionamiento.

...”

Los propietarios están obligados a manifestar por escrito al Gobierno del Distrito Federal, la terminación de las obras ejecutadas en un plazo no mayor de 15 días, contados a partir de la conclusión de las mismas.

M. Autorización de uso y ocupación

Recibida la manifestación de terminación de obra, el Gobierno del Distrito Federal ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y, en caso de ser procedente, se autorizará el uso y ocupación de la obra.

Se requiere dar aviso de terminación de obra, la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por su parte indica lo siguiente:

ARTÍCULO 70.- “Recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, se procederá conforme a lo siguiente:

I. La Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación, para lo cual el propietario o poseedor se constituirá desde ese momento, en los términos del artículo 68 de este Reglamento, en el responsable de la operación y mantenimiento de la construcción, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene; dicha autorización se otorgará en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado el aviso de terminación de obra. Transcurrido dicho plazo sin que exista resolución de la autoridad, procederá la afirmativa ficta, y

II. La Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas.”

Asimismo, la Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal, señala lo siguiente:

Artículo 93. “El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado.

En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes.

Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal.

La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.

Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra.

El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.

En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.”

6. Contrato de promesa de compraventa con respecto los futuros adquirentes o vendedores de condominios

Para realizar este tema, resulta importante comenzar mencionando las generalidades que tiene el contrato de promesa de compraventa, a saber:

Concepto	Utilidad jurídica y económica
a) Concepto doctrinal. Es aquel por virtud del cual una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato en cierto tiempo.	En palabras del maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia el contrato en análisis tiene una utilidad jurídica y no económica, ya que a través de él, sólo se origina el derecho personal consistente en la creación de una obligación y por lo tanto no crea derechos reales ni genera efectos traslativos o hace referencia a la
b) Concepto legal. Es un contrato preliminar que da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.	

	utilización de servicios.
(Fuentes de consulta: Miguel Ángel Zamora y Valencia, <i>Contratos Civiles</i> , 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998, página 67 y artículos 2243 a 2247 del Código Civil para el Distrito Federal).	(Fuentes de consulta: Miguel Ángel Zamora y Valencia, <i>Contratos Civiles</i> , 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998, página 68).

Respecto a la naturaleza jurídica que tiene este instrumento contractual, se puede decir lo siguiente:

- Es un medio para asegurar en el futuro la celebración de un contrato (artículos 2243 y 2245 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 2243. “Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.”

Artículo 2245. “La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.”

- Se le conoce también como contrato preliminar, antecontrato o precontrato.
- Por su naturaleza puede ser unilateral o bilateral; en el primer caso el sujeto que se obliga recibe el nombre de promitente y aquel a cuyo favor se obliga el beneficiario; en el segundo caso las partes tienen la doble personalidad y se les llama promitentes y beneficiarios.
- Es un contrato formal que debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo (artículo 2246).

Artículo 2246. “Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.”

- En virtud de que este contrato sólo genera obligaciones de hacer (artículo 2245); es decir, que las partes sólo se obligan a celebrar un contrato en los términos ofrecidos, se dice que tiene una función jurídica y no económica.

Artículo 2245. “La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.”

- Se distingue de la policitación porque ésta es una declaración unilateral de voluntad y la promesa es un acuerdo de voluntades ya sea para obligar a uno sólo (unilateral) o a ambas partes (bilateral); de las negociaciones preliminares ya que éstas carecen de fuerza vinculatoria; del contrato de corretaje porque en éste una de las partes se obliga a pagar a la otra una prestación en caso de que esta última obtenga que un tercero contrate con la primera en las condiciones fijadas previamente, en ningún momento se obligan a contratar entre ellas.
- Se distingue la promesa del contrato definitivo en que aquella sólo genera obligaciones de hacer, aunque en la promesa se constituya una garantía para el caso de incumplimiento. Esta garantía o arras es una cláusula accidental del contrato de promesa y se pierde en caso de incumplimiento. Si la entrega se hace como abono del precio que ha de pactarse la figura cambia, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que en este caso se está en presencia de un contrato definitivo que ha empezado a cumplirse y está sujeto a una modalidad aunque se le dé el nombre de promesa.

Respecto a los elementos que lo conforman, se expresa lo siguiente:

Elementos de existencia	Elementos de validez
<p>Consentimiento. El acuerdo de voluntades de los contratantes deberá coincidir para el nacimiento de la obligación por parte de uno o de ambos, para la celebración del contrato prometido y por lo tanto dicho acuerdo de voluntades también deberá coincidir respecto a los elementos característicos del contrato que se promete celebrar, para que sea acorde el consentimiento como elemento de existencia del contrato.</p>	<p>Capacidad. Para la celebración de este contrato sólo se requiere, tanto para el promitente como para el beneficiario, de una capacidad general. Lo anterior obedece a que la única obligación generada del contrato es la de celebrar el contrato prometido y por lo tanto no debe influir en este contrato, la capacidad que requieren las partes en relación al contrato definitivo.</p>

<p>Si se celebra un contrato bilateral de promesa, deberá expresarse claramente la obligación de ambas partes, si se celebra uno unilateral, deberá mencionarse la obligación del promitente y la conformidad con esa obligación del beneficiario.</p>	
<p>Objeto. El objeto del contrato de promesa como una conducta proyectada hacia una prestación de hacer, será la celebración del contrato prometido y en ese sentido, en última instancia puede decirse que el objeto mediato será el mismo contrato prometido; y así, el consentimiento se proyecta respecto al objeto y deberán señalarse los elementos característicos del contrato prometido y si faltan éstos el contrato será inexistente.</p> <p>Por ningún motivo puede aceptarse que el objeto directo de este contrato sea el crear una obligación de celebrar el contrato prometido, ya que la creación de las obligaciones es una consecuencia o efecto originado por el perfeccionamiento del contrato.</p>	<p>Ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato. No tienen aplicación específica en este contrato y por lo tanto se aplican las reglas generales de estos presupuestos.</p>
<p>Forma. El Código Civil para el Distrito Federal exige que el contrato de promesa se otorgue por escrito. En virtud de que no establece la forma como elemento indispensable y</p>	

necesario para que se produzcan exactamente las consecuencias previstas por la norma, sino que permite implícitamente el que las consecuencias se produzcan aún cuando no se le dé la forma prescrita, el contrato será formal y no solemne, y si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal; por otra parte, la falta de esa forma conforme al artículo 2228, sólo producirá la nulidad relativa del mismo, ya que las partes, en cualquier momento pueden perfeccionar el contrato dándole la forma omitida.

Artículo 2228. “La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.”

Además de los requisitos de validez y elementos esenciales propios del contrato, en la doctrina se hace referencia a los requisitos de eficacia de la promesa en relación al contrato definitivo por ello debe contener los elementos característicos de este último.

Sobre la materia condominal, el autor Gerardo Guzmán Araujo Pandal señala lo siguiente:

“Es una práctica generalizada el convencer al comprador de un condominio para que suscriba ‘machotes’ de ‘oferta de compra’, en los que se estipulan penas convencionales sumamente exageradas que podrían considerarse como ‘leoninas’,

amparadas en el espíritu reaccionario de la legislación civil, que permite en sus artículos 1834 y 2311 establecer sanciones económicas al arbitrio de las partes, siempre y cuando no exceda del monto principal.

Por lo anterior, es conveniente que en sustitución de la 'oferta de compra' se efectúe un 'contrato de promesa de compraventa', que es contemplado por la legislación civil y que permite incluir condiciones ventajosas para ambos contratantes. Se sugiere consultar un abogado o acudir a la Procuraduría Federal del Consumidor para que revise el contrato...".⁸¹

Así pues, dichos preceptos arriba indicados señalan lo que a continuación se detalla:

Artículo 1834. "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Artículo 2311. "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa."

A.- Operación de contado

Resulta curioso que, los dos siguientes incisos a resolver, aunque parecieran sencillos de explicar, en la realidad no existe mención doctrinal al respecto, razón por la cual, en esta ocasión se estará en lo que señala la normatividad aplicable en el Distrito Federal.

La operación al contado es aquella en la que la liquidación no está diferida a un futuro, el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes se realiza el mismo día del contrato o, como máximo, dentro de unos días hábiles siguientes a la fecha de su formalización.

Un acto comercial que equivale en efectivo, en dinero, en especie y significa la forma de pago sin plazo señalado, o sea, al momento de contraerse la deuda, en

⁸¹ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo, Op. cit. pág. 39.

el momento en el que se realiza la transacción, el comprador entrega el dinero y el vendedor entrega la cosa, en contraposición a la forma de pago a plazo.

El pago al contado se efectúa no sólo "en dinero contante" sino también en letras, giros, cheques y demás documentos de crédito. Para facilitar las operaciones comerciales, existe dentro del contado una especie de plazo.

Al respecto, se observa el contenido de los siguientes preceptos:

Primeramente hay que mencionar que para la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo, de acuerdo con lo señala el artículo 2246 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2246. "Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo."

Así entonces, bajo esas directrices se manifiestan los siguientes aspectos:

- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal).

Artículo 2248. "Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho (artículo 2249).

Artículo 2249. "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho."

- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude (artículo 2255).

Artículo 2255. “El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.”

B.- Reserva de dominio

El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

La compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley.

El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio, que se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Esta es una modalidad de la compraventa que está regulada por el Código Civil del Distrito Federal, en el contrato de compraventa, mismo en el que se incluirá la cláusula de la reserva de dominio y la estipulación de las mensualidades que quedan pendientes de pagarse así como la obligación del comprador de realizar los pagos oportunamente.

El contrato se firma ante el notario, en escritura pública y se manda a inscribir en el Registro Público de la Propiedad respectivo. Una vez que los pagos mensuales son realizados por el comprador, el vendedor debe extender una carta (ratificada en cuanto a sus firmas ante notario público) dirigida al Registro Público de la Propiedad informando que el precio ha sido pagado en su totalidad y, por ende, solicitando la cancelación de la limitación del dominio del inmueble.

Resulta aplicable al caso concreto lo dispuesto en los siguientes preceptos normativos pertenecientes al Código Civil para el Distrito Federal, los cuales enuncian textualmente lo siguiente:

Artículo 2312. “Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público, cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción”.

Artículo 2313. “El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente”.

Cuando los bienes vendidos sean inmuebles o muebles susceptibles de identificarse indubitadamente, el pacto de reserva de dominio produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Si los bienes son muebles no identificables, el pacto no producirá efectos en perjuicio de tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes. Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado el precio, se aplicaran las disposiciones relativas al caso de rescisión de las ventas en abonos.

7. Aspectos básicos que debe observar el adquirente de un condominio

Al hablar de Condominio se nos viene a la mente una figura jurídica moderna, una forma de la propiedad muy reciente, pero al repasar la historia de este se observa la necesidad del hombre de reglamentar la convivencia en sus propiedades ya sea con familiares o desconocidos, el compartir con ciertas limitaciones y derechos un mismo bien da origen a la copropiedad.

A. Concepto de escritura pública

Este término tiene una infinidad de explicaciones dentro del campo del Derecho, de las cuales se mencionan las siguientes:

A su vez, la Enciclopedia Jurídica Mexicana señala que dicho término proviene del

“...latín *scriptura*. En sentido amplio es el papel o documento en el que consta impreso algo; el papel con el que se justifica o prueba alguna cosa. Desde el punto de vista jurídico, es todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico. Cualquier referencia a esta voz, necesariamente nos remite al concepto de forma, como elemento de exteriorización de los actos jurídicos y a la clasificación de éstos de

acuerdo con su forma de solemnes, formales y consensuales. Los actos jurídicos formales, según nuestra legislación, son los que para su validez deben celebrarse por escrito. El documento que contiene el acto jurídico así celebrado, puede tener el carácter de público o de privado dependiendo del hecho de haber sido otorgado, o no, en presencia de notario público o de algún otro fedatario. Así, son escrituras privadas las que, sin intervención del notario o de algún otro funcionario dotado de fe pública, hacen los particulares entre sí, con testigos o sin ellos. El acto jurídico podrá constar validamente en escritura privada si la ley no exige su otorgamiento en escritura pública.

La doctrina reconoce que, en términos generales, la escritura privada tiene fuerza probatoria entre los contratantes y sus causahabientes; así desde su otorgamiento hace fe entre ellos, pero ni su fecha ni su otorgamiento en sí son oponibles a terceros, en sentido perjudicial, en razón de que las partes de común acuerdo podrían haber antedatado el documento en fraude de terceros.

El principio general que admite nuestro Código Civil para el Distrito Federal es el consensualismo, expresado en los términos del artículo 1832, diciendo que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades especiales, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Es bien conocido el hecho de que esta regla general se ve derogada en la mayoría de los contratos regulados por el Código Civil para el Distrito Federal, los que para su validez deben ser otorgados por escrito, en la mayor parte de los casos, y varios de ellos deben constar en escritura pública.

Es importante señalar que si bien el Código Civil para el Distrito Federal no exige la forma escrita en todos los casos, hay otras normas que concurren para exigir que el acto conste en escritura, como requisito para atribuirle determinados efectos...⁸²

Por su parte, los juristas Rafael de Pina y Rafael de Pina definen a la escritura pública como el “Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo”.⁸³

De igual manera, el autor Froylán Bañuelos Sánchez se pronuncia al respecto, mencionando que una escritura pública

“...es el instrumento público, en especie y de más relevancia jurídica, otorgado ante notario, autorizado y con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato cumplido por los comparecientes, actuantes o partes intervinientes como estipulantes. En su formalismo substancialmente se expresará el lugar y fecha en que intervienen o a que se refiere el acto o contrato negocial del cual deberá dejarse constancia y las manifestaciones o cláusulas por las que los interesados formulen y se obligan. Deberá ser firmada por los contratantes, por

⁸² Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, tomo III, segunda edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, 2004, p. 788.

⁸³ De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Diccionario de Derecho*, Op. cit. p. 272.

el actuario autorizante y por los testigos que se requieran. Por regla general, el notario formula un proyecto o borrador y, una vez conformes las partes interesadas en su contexto se redacta el original que se hará constar o asentar en protocolo”.⁸⁴

Las escrituras se encuentran contenidas en los artículos 100 al 124 Bis de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Escritura es cualquiera de los instrumentos públicos siguientes:

Artículo 100.- “Escritura es el instrumento original que el notario asienta en los folios, para hacer constar uno o mas actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, autoriza con su sello y firma.”

Artículo 101.- “Las escrituras se asentarán con letra clara y sin abreviaturas, salvo el caso de transcripción o reproducción. No se usarán guarismos a menos que la misma cantidad aparezca con letra. Los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas antes de que la escritura se firme.

Lo que se haya de testar se cruzará con una línea que lo deje legible, salvo que la ley ordene la ilegibilidad. Puede enterrrenglonarse lo corregido o adicionado. Lo testado o enterrrenglonado se salvará con su inserción textual al final de la escritura, con indicación de que lo primero no vale y lo segundo si vale. Las escrituras se firmarán por los otorgantes y demás comparecientes únicamente al final de lo escrito. Si quedare algún espacio en blanco antes de las firmas, será llenado con líneas. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.”

Artículo 102.- “El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I. Expresará en el proemio el número de escritura y de libro a que pertenece, así como el lugar y fecha en que se asienta, su nombre y apellidos, el número de la notaría de que es titular, el acto o actos contenidos y el nombre del o de los otorgantes y el de sus representados y demás comparecientes, en su caso.

II. Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente;

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura;

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada:

V. Derogada

VI. Los documentos exhibidos al Notario para la satisfacción de requisitos administrativos y

⁸⁴ Bañuelos Sánchez, Froylán, *Derecho Notarial*, segunda edición, México, Editorial Sista, 2000, pp. 257 y 258.

fiscales, deberán ser relacionados;

VII. Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento;

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla;

IX. En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente, sin necesidad de transcribir, o transcribirán los antecedentes que sean necesarios en concepto del Notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al Notario.

En caso de duda judicial esté deberá ser sobre la situación jurídica de fondo de existencia o no de dicha acreditación en el plano de los derechos subjetivos y no por diferencias de criterio formales sobre relación o transcripción. En este caso, sobre dichos antecedentes y dicha acreditación, la carga de la prueba corresponde a quien objeta la validez de los actos contenidos en el documento:

X En caso de urgencia, a juicio del Notario, los interesados podrán liberarlo expresamente en la escritura de tener a la vista alguno de los documentos antecedentes;

XI. Al citar un instrumento pasado ante otro Notario, expresará el nombre de éste y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta, así como el número y fecha del instrumento de que se trate, y en su caso, su inscripción en el Registro Público:

XII. Redactará ordenadamente las declaraciones de los comparecientes, las que en todo caso se considerarán hechas bajo protesta de decir verdad. El Notario les enterará de las penas en que incurren quienes declaren con falsedad;

XIII. Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y precisión jurídica y de lenguaje. Preferentemente sin palabras ni fórmulas inútiles o anticuadas;

XIV. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras, y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, ubicación, colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y

extensión superficial;

XV. Determinará las renunciaciones de derechos que los otorgantes hagan válidamente conforme a su voluntad manifestada o las consecuencias del acto, y de palabra, subrayando su existencia, explicará a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas; cuidando proporcionar, en el caso de personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, una mayor explicitación oral de sus términos y consecuencias, y respondiendo todo cuestionamiento al respecto;

XVI. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios;

a). Relacionando los documentos respectivos, insertándolos en el instrumento o agregándolos en original o en copia total o parcial que en el propio instrumento certifique concuerda con dicho original con el cual lo habrá cotejado, haciendo mención de ello en el instrumento sin anotarlos en el libro de registro de cotejos, o

b) Mediante certificación, en los términos del artículo 155 fracción IV de esta Ley. En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo;

XVII. Cuando se presenten documentos redactados en idioma distinto al español, deberán ser traducidos por un perito reconocido como tal por autoridad competente del Distrito Federal, el notario agregará al apéndice el original o copia cotejada del documento con su respectiva traducción;

XVIII. Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará la letra o el número que le corresponda en el legajo respectivo;

XIX. Expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representados, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjeros pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con mención de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generales, y

XX. Hará constar bajo su fe:

a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que a su juicio tienen capacidad;

b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario;

c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes. O que ellos la

leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;

d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará;

e) Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma, en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados, firmará a su ruego quien aquél elija;

f) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos y por los testigos e intérpretes si los hubiere, y

g) Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros.

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.”

Artículo 103.- “Cuando ante un Notario se vayan a otorgar diversas escrituras, cuyos actos sean respecto de inmuebles con un mismo antecedente de propiedad, por tratarse de predios resultantes de porciones mayores o de unidades sujetas al régimen de propiedad en condominio, se seguirán las reglas establecidas en el artículo anterior, con las excepciones siguientes:

I. En un primer instrumento, que se llamará de certificación de antecedentes, a solicitud de cualquiera de las partes, el Notario relacionará todos los títulos y demás documentos necesarios para el otorgamiento de dichos actos;

II. En las escrituras en que se contengan éstos, el Notario no relacionará ya los antecedentes que consten en el instrumento indicado en la fracción anterior, sino sólo se hará mención de su otorgamiento y que conforme al mismo quien dispone puede hacerlo legítimamente; describirá sólo el inmueble materia de la operación y citará el antecedente registral en el que haya quedado inscrita la lotificación en los casos de fraccionamiento, o la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando se trate de actos cuyo objeto sean las unidades del inmueble antecedente; así como los relativos a gravámenes o fideicomisos que se extingan;

III. Cuando la escritura de lotificación o constitución del régimen de propiedad en condominio se haya otorgado en el protocolo del mismo Notario ante quien se otorguen los actos sucesivos, dicha escritura hará los efectos del instrumento de certificación de antecedentes. Surtirá también esos efectos la escritura en la que por una operación anterior consten en el mismo protocolo los antecedentes de propiedad de un inmueble, y

IV. Al expedir los testimonios de la escritura donde se contengan los actos sucesivos, el Notario deberá anexarles una certificación que contenga, en lo conducente, la relación de

antecedentes que obren en el instrumento de certificación respectivo.”

Artículo 104.- “El Notario hará constar la identidad de los otorgantes por cualquiera de los medios siguientes:

I. Por la certificación que haga de que los conoce personalmente en términos del artículo 102. Fracción XX. Inciso a), de esta Ley. Para ello bastará que el Notario los reconozca en el momento de hacer la escritura y sepa su nombre y apellidos, sin necesidad de saber de ellos cualquier otra circunstancia general;

II. Por certificación de identidad con referencia en términos del artículo citado, con base a algún documento oficial con fotografía, en el que aparezca el nombre y apellidos de la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las autoridades competentes;

III. Mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el Notario conforme a alguna de las fracciones anteriores, quien deberá expresarlo así en la escritura. Los testigos en cuanto tales están obligados a asegurar la identidad y capacidad de los otorgantes, y de esto serán previamente advertidos por el Notario, deberán saber el nombre y apellidos de éstos, que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tienen conocimiento de que están sujetos a incapacidad civil; para lo anterior el Notario les informará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, salvo que el testigo sea perito en Derecho. Igualmente les informará su carácter de testigos instrumentales y las responsabilidades consiguientes. En substitución del testigo que no supiere o no pudiese firmar, lo hará otra persona que al efecto elija el testigo, imprimiendo éste su huella digital. La certificación y consiguiente fe del Notario siempre prevalecerá sobre la de los testigos en caso de duda suscitada posteriormente salvo evidencia debidamente probada que supere toda duda al respecto. En todo caso, el Notario hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes. Tratándose de testigos, si alguno no supiere o no pudiese firmar, imprimirá su huella digital y firmará a su ruego la persona que aquél elija.”

Artículo 105.- “Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad bastará con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.”

Artículo 106.- “Si alguno de los otorgantes fuere sordo, leerá la escritura por sí mismo; el Notario le indicará por sí o por interprete que tiene todo el tiempo que desee para imponerse del contenido de la escritura y que por esta Ley el Notario está a su disposición para contestar sus dudas, previa explicación que se le dará de la forma descrita arriba; si declarare no saber o no poder leer, designará a una persona que la lea y le dé a conocer su contenido. En caso de que hubiere necesidad de un intérprete, éste deberá firmar la escritura como tal identificándose satisfactoriamente en términos de esta Ley y de ser posible acreditará dicha capacidad con documentos o indicios relativos. En todo caso, el Notario hará constar la forma en que los otorgantes sordos manifestaron su rogación o adherencia, otorgaron su voluntad y consentimiento y se impusieron del contenido de la

escritura y de sus consecuencias jurídicas.”

Artículo 107.- “Los comparecientes que no conozcan el idioma español o que declararan ante el notario que su conocimiento del mismo no es suficiente para discernir jurídicamente sus obligaciones, se asistirán por un intérprete nombrado por ellos, en este caso los demás comparecientes tendrán el mismo derecho. Los intérpretes deberán rendir ante el notario protesta de cumplir lealmente su cargo.”

Artículo 108.- Antes de que la escritura sea firmada por los otorgantes, éstos podrán pedir que se hagan a ella las adiciones o variaciones que estimen convenientes, en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dio lectura y que explicó, de proceder ello a su juicio, las consecuencias legales de dichos cambios. El notario cuidará, en estos supuestos, que entre la firma y la adición o variación, no queden espacios en blanco.

Artículo 109.- “Una vez que la escritura haya sido firmada por todos los otorgantes y demás comparecientes, podrá ser autorizada preventivamente por el notario con la razón "ante mí", su firma y sello, o autorizada definitivamente. Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no se daba firmar en un solo acto por su naturaleza o por disposición legal, el notario irá asentando solamente "ante mí", con su firma a medida que sea firmada por las partes y cuando todos la hayan firmado imprimirá además su sello, con todo lo cual quedará autorizada preventivamente.”

Artículo 110.- “El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para ello. La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y el sello del Notario.”

Artículo 111.- “Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el Notario podrá asentar ésta de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva.”

Artículo 112.- “El Notario asentará la autorización definitiva en el folio correspondiente acto continuo de haber asentado la nota complementaria en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización del instrumento de que se trate.”

Artículo 113.- “En caso de que el cumplimiento de todos los requisitos legales a que alude el artículo anterior tuviere lugar cuando el libro de protocolo o los folios donde conste la escritura relativa, estuvieren depositados en el Archivo, o quedara suficientemente acreditado por el cuerpo de la escritura y los documentos del apéndice dicho cumplimiento, aunque haya sido anterior a su depósito en el Archivo, su titular pondrá al instrumento relativo razón de haberse cumplido con todos los requisitos, la que se tendrá por autorización definitiva, dejará constancia si el momento del cumplimiento fue anterior a su depósito o en los términos primeramente descritos. Todo testimonio o copia certificada que expida indicará esta circunstancia bajo su certeza y responsabilidad.”

Artículo 114.- “Las escrituras asentadas en el protocolo por un Notario serán firmadas y autorizadas preventiva o definitivamente por el propio Notario o por sus asociados o suplentes, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

I. Que la escritura haya sido firmada sólo por alguna o algunas de las partes ante el primer Notario, y aparezca puesta por él, la razón "ante mí" con su firma, y

II. Que el Notario asociado o suplente exprese el motivo de su intervención y haga suyas las certificaciones que deba contener el instrumento, con la sola excepción de las relativas a la identidad y capacidad de quienes hayan firmado ante el primer Notario y a la lectura del instrumento a éstos. La autorización definitiva será suscrita por quien actúe en ese momento."

Artículo 115.- "Quien supla a un Notario que hubiere autorizado preventivamente una escritura y que dejare de estar en funciones por cualquier causa, podrá autorizarla definitivamente con sujeción a lo dispuesto por los dos artículos anteriores."

Artículo 116.- "Si quienes deben firmar una escritura no lo hacen a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes al día en que se extendió ésta en el protocolo, el instrumento quedará sin efecto y el Notario le pondrá al pie la razón de "no pasó" y su firma."

Artículo 117.- "Si la escritura contuviere varios actos jurídicos y dentro del término que se establece en el artículo anterior se firmare por los otorgantes de uno o de varios de dichos actos y dejare de firmarse por los otorgantes de otro u otros actos, el notario pondrá la razón "ante mí" en lo concerniente a los actos cuyos otorgantes han firmado, su firma y su sello, e inmediatamente después pondrá la nota "no pasó" sólo respecto del acto no firmado, el cual quedará sin efecto."

Artículo 118.- "El Notario que autorice una escritura en la que mencione a otra u otras escrituras anteriores extendidas en su protocolo, que no hayan sido objeto de registro, lo advertirá así al otorgante interesado y cuidará, una vez que haya sido expensado para ello, en su caso, que se haga en aquél la inscripción o inscripciones, así como la anotación o anotaciones correspondientes. Si el libro de que se trate estuviera depositado definitivamente en el Archivo, el Notario comunicará a dicha dependencia lo procedente para que ésta, sin costo alguno, haga la anotación o anotaciones del caso."

Artículo 119.- "Cuando se trate de revocación o renuncia de poderes o de mandatos o ello resulte de documentos que contengan acuerdos de órganos de personas morales o agrupaciones o de renunciaciones que les afecten a ellas, y que el Notario protocolizare, este procederá como sigue:

I. Si el acto revocado o renunciado consta en el protocolo de la Notaría a su cargo y la escritura está aún bajo su guarda, tomará razón de ello en nota complementaria;

II. Cuando el acto revocado o renunciado conste en protocolo a cargo de otro Notario del Distrito Federal, lo comunicará por escrito a aquél, para que dicho Notario proceda en los términos de la fracción anterior;

III. Si el libro de protocolo de que se trate, sea de la Notaría a su cargo o de otra del Distrito Federal, ya estuviere depositado en definitiva en el Archivo, la comunicación de la

revocación o renuncia será hecha al titular de esa dependencia para que éste haga la anotación complementaria indicada; y

IV. Si el poder o mandato renunciado o revocado constare en protocolo fuera del Distrito Federal, el Notario sólo hará ver al interesado la conveniencia de la anotación indicada y será a cargo de este último procurar dicha anotación.”

Artículo 120.- “Cuando se revoque, rescinda o modifique un acto contenido en una escritura, se deberá extender una nueva escritura y se realizará la anotación o la comunicación que procedan en los términos previstos en el artículo anterior, para que se haga la anotación correspondiente.”

Artículo 121.- “Siempre que ante un notario se otorgue un testamento, éste dará aviso al Archivo, dentro de los cinco días hábiles siguientes, en el que expresará la fecha del otorgamiento, el número de notaría, nombre completo del notario, tipo de testamento, número de escritura, volumen o tomo, el nombre, sus demás generales, en su caso cualquier otro dato que requiera el formato para integrar los avisos de testamento, y recabará la constancia correspondiente. En caso de que el testador manifieste en su testamento los nombres de sus padres, se incluirán éstos en el aviso.”

Artículo 122.- “El Archivo llevará un registro especialmente destinado a asentar las inscripciones relativas a los testamentos con los datos que se mencionan en el artículo anterior y entregará informes únicamente a notarios y a jueces legitimados para hacerlo. A ninguna otra autoridad, así fuera de jerarquía superior, se entregarán informes sobre dichos actos ni los servidores públicos encargados podrán proporcionar datos relativos a persona alguna fuera del supuesto que señala el artículo anterior.”

Artículo 123.- “Los jueces y los notarios ante quienes se tramite una sucesión, recabarán los informes de los archivos oficiales correspondientes, acerca de si éstos tienen registrados testamentos otorgados por la persona de cuya sucesión se trate y, en su caso, los datos de otorgamiento de dicho testamento.

Al expedir el informe indicado, los archivos mencionarán en él a qué personas han proporcionado este mismo informe con anterioridad.”

Artículo 124.- “Cuando en un testamento público abierto se otorguen cláusulas que conforme a las leyes sean irrevocables, el Notario, sin revelar el contenido de dichas cláusulas, hará mención de ello en el aviso a que se refiere el artículo 121, lo cual asentará el Archivo en el registro a que se refiere el artículo 122. El Archivo, al contestar el informe que se solicite, deberá indicar el testamento o testamentos respecto de los cuales tenga asentado que existen dichas cláusulas irrevocables.”

Artículo 124 Bis.- “Siempre que ante un notario se otorgue la designación de tutor cautelar en los términos del capítulo I Bis, del título noveno, del libro primero del Código Civil, éste dará aviso al Archivo dentro de los cinco días hábiles siguientes, en el que expresará el número de escritura así como la fecha de su otorgamiento, el nombre y demás generales del otorgante, sin indicar la identidad de los designados, y recabará la constancia correspondiente.

El Archivo llevará un registro especialmente destinado a asentar las inscripciones relativas a las designaciones de tutor cautelar con los datos que se mencionan en el párrafo anterior y entregará informes únicamente a notarios y a jueces competentes para hacerlo. A ninguna otra autoridad, incluyendo las de jerarquía superior, se entregarán informes sobre dichos actos ni los servidores públicos encargados podrán proporcionar datos relativos a persona alguna fuera del supuesto que se señala al principio de este párrafo.”

En materia condominal, la escritura pública tiene un papel preponderante, y por ello, es mencionado en diversas partes de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, destacándose principalmente el artículo 9, que a la letra menciona lo siguiente:

Artículo 9.- “Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

I.- El título de propiedad y la manifestación de Construcción Tipo B o C y/o Licencia de Construcción especial en su caso, con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.

II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;

III. 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;

IV.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;

V.- El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;

VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso las reglas para dichas asignaciones;

VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;

VIII.- 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, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;

IX.- El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos

jurídicos aplicables; Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.

En la escritura constitutiva de un régimen de propiedad en condominio, sólo podrán agregarse al apéndice, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio; todos los demás requisitos deberán insertarse en el cuerpo mismo de la escritura.

B. Operaciones que deben realizarse ante Notario Público

El notario público es un configurador del instrumento, un asesor de las partes que debe procurar la adecuación de la voluntad de las personas que ante él acuden al ordenamiento positivo; ya se trate que el notario ausculte la voluntad y redacte el documento, siempre debe efectuar un examen de legalidad, para determinar si adolece de algún defecto o vicio que aminore su validez o que lo haga nulo.

Desde una perspectiva legal, el artículo 42 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece que el “Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”.

Bajo estas directrices, se tiene que en materia expresamente condominal, y de conformidad con el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

En relación al tema en cuestión, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, pronuncia en sus ordenamientos respectivos lo siguiente:

Artículo 3.- “La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto 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...”

Artículo 8.- “El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

...

III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.”

...

Artículo 9.- “Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

...

Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.”

Artículo 31.- “Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

...

Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a)** Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad;
- b)** Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y éste deberá registrarse la Procuraduría.”

C. Operaciones realizadas con INFONAVIT

De acuerdo con la adición al artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los contratos y las operaciones referentes a los inmuebles a que se refiere este artículo, los conjuntos habitacionales que se llevan a cabo con financiamiento del INFONAVIT, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos financiados por el citado organismo público podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda con la constancia del registrador relativa a la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el mencionado artículo a los programas habitacionales que realizan en fondos del Instituto referido, se harán extensivos a los trabajadores que realicen operaciones de compra de casa habitación por medio distintos del Instituto; siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casa habitación que el propio Instituto proporciona a sus afiliados, así pues a continuación se transcribe el precepto legal antes mencionado, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que a la letra dice:

Artículo 42.- “Los recursos del Instituto se destinarán:

I.- En línea uno al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto. Estos financiamientos sólo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los financiamientos que hayan otorgado para aplicarse a la construcción de conjuntos habitacionales.

Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad, precio y oportunidad de suministro a los que ofrezcan otros proveedores;

II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:

a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones;

b) En línea tres a la construcción de vivienda;

c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y

d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los créditos que haya otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.

III.- Al pago de capital e intereses de las subcuentas de vivienda de los trabajadores en los términos de ley;

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto;

V.- A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.

VI.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables. Tanto las garantías como las inscripciones correspondientes se ajustarán en los términos del artículo 44 sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente Artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de ese Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.”

La construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto. Estos financiamientos sólo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respecto al tema en cuestión explica lo siguiente:

Artículo 41.- “El trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho Fondo.

Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales, prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Durante dichas prórrogas los pagos de principal y los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. En caso de que el trabajador no solicite la prórroga en el plazo de 30 días, ésta no se le autorizará.

Las prórrogas que se otorguen al trabajador de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

En caso de que hayan transcurrido treinta años contados a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el Instituto lo liberará del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos del trabajador o por prórrogas concedidas.”

Artículo 51 Bis.- “Los financiamientos para la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, se adjudicarán a las personas que estén inscritas en el registro de constructores que al efecto lleve el Instituto, a través de subastas públicas, mediante convocatoria para que libremente se presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto públicamente.

El saldo insoluto de los financiamientos para la construcción de conjuntos de habitaciones que otorgue el Instituto, no podrá exceder de un vigésimo del saldo insoluto de los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42.”

Artículo 51 Bis 1.- “Las convocatorias, que podrán referirse a uno o más conjuntos habitacionales, se publicarán en uno de los diarios de mayor circulación en el país y

simultáneamente, cuando menos en uno de la entidad federativa donde se ejecutarán las obras y contendrán, como mínimo, los requisitos siguientes:

- I.- La descripción general de la obra que se desee ejecutar;
- II.- La tasa de interés mínima a pagar por el financiamiento de que se trate;
- III.- Las condiciones que deberán cumplir los interesados, particularmente en cuanto al tiempo de terminación de la obra;
- IV.- El plazo para la inscripción de interesados, que no podrá ser menor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de la publicación de la convocatoria;
- V.- El plazo en que el Instituto autorizará a las personas inscritas a participar en la subasta, y
- VI.- El lugar, fecha y hora en que se celebrará el acto de la apertura de los sobres que contengan las posturas.

En el ejercicio de sus respectivas atribuciones, las Secretarías de la Contraloría General de la Federación y de Hacienda y Crédito Público, podrán intervenir en todo el proceso de adjudicación del financiamiento.”

Artículo 51 Bis 2.- “Las personas que participen en las subastas, deberán garantizar al Instituto: las posturas, la correcta inversión de los recursos del financiamiento que, en su caso, reciban, y el pago del financiamiento.

El Consejo de Administración del Instituto fijará las bases y porcentajes a los que deberán sujetarse las garantías que deban constituirse.”

Artículo 51 Bis 3.- “El Consejo de Administración del Instituto determinará la sobretasa de interés que causarán los financiamientos a partir de su otorgamiento, en caso de que las viviendas construidas en conjuntos habitacionales financiados por el Instituto se vendan a precios superiores a aquellos que se determinen para el conjunto de que se trate, en términos del artículo 48 de esta Ley o el conjunto respectivo no se concluya en los tiempos establecidos.”

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para;

- El otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto;
- El pago de capital e intereses de las subcuentas de vivienda de los trabajadores en los términos de ley;
- Cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto;
- A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

- Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal.
- Los beneficios otorgados por el presente Artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de ese Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados.

8. Régimen fiscal de los condominios ubicados en el Distrito Federal

Para ir conociendo el régimen fiscal de los condominios asentados en el Distrito Federal, es menester primeramente tener conocimiento de lo que señala el artículo 62 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto que la letra indica lo siguiente:

Artículo 62.- “Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta”.

El régimen de condominio carece de personalidad jurídica propia (excepto por en el Estado de Jalisco), por lo que no es sujeto del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado.

El representante legal es para efectos del Impuesto sobre la Renta, del Instituto Mexicano del Seguro Social, INFONAVIT y del Impuesto sobre nóminas, el responsable de efectuar la retención y entero de estas contribuciones. Asimismo

el representante legal se convierte en el patrón para los efectos de conflictos laborales o fiscales.

A continuación se transcriben los artículos base de lo expresado en los párrafos anteriores.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- "Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

- I. Las residentes en México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza en donde procedan.
- II. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicha establecimiento permanente.
- III. Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.

Asimismo la Ley del Impuesto al Valor Agregado, indica lo siguiente:

ARTICULO 1

Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

- I. Enajenen bienes.
- II. Presten servicios independientes
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes
- IV. Importen bienes o servicios

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por medio de la Resolución Miscelánea emitió para el ejercicio fiscal de 2003 la Regla 3.6.4 misma que después se incorporó al texto del artículo 25 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y la regla de Resolución Miscelánea 5.2.6 para aclarar que el régimen de condominio no es contribuyente en el IS.R. e I.V.A. y para que los condominios puedan deducir los gastos comunes y acreditar el IVA de dichos gastos.

En relación, a lo antes expuesto se concluye lo siguiente:

- Tanto legalmente como fiscalmente el régimen de condominio no tiene personalidad jurídica propia.
- El representante legal es el responsable por las obligaciones que deriven de una relación laboral para efectos fiscales.
- El régimen de condominio no es sujeto de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

- El régimen de condominio no es sujeto de la Ley de el Impuesto sobre la Renta así como de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Es claro que los condóminos deducen y acreditan el IVA por los gastos comunes en la parte proporcional respecto del local de su propiedad.

A. Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

a) Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles. El impuesto sobre adquisición de inmuebles es una contribución cuyo objeto es gravar al adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito. Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo y sobre el capital; cuya creación fue para servir de instrumento en la política de vivienda.

Es un impuesto proporcional porque la cuantía de la obligación tributaria se ve incrementada al ser mayor el monto de la base imponible, toda vez que la tasa es la misma que se aplica al valor de los inmuebles adquiridos, por lo que el efecto económico del impuesto en el sujeto pasivo oscila y varía en razón del elemento objetivo que la ley denomina valor del inmueble.

Es un impuesto instantáneo, porque su presupuesto de hecho (acto de adquisición) es un acto esporádico o causal que se agota con su misma realización; a lo que obedece que su causación surja en virtud del acto o contrato que sirva de base para adquirir la propiedad o posesión del inmueble; o los derechos sobre éste.

Es un impuesto sobre el capital porque su base imponible esta expresada por el valor pericial que tengan los bienes inmuebles de que se trate. Esto es, el legislador considero el monto del capital representado por dicho valor, por ser este el elemento objetivo que normalmente sirve de apoyo para la fijación del monto de la operación, aunque ésta sea a título gratuito.

En lo que corresponde al ámbito del Distrito Federal, se tiene que su Código Financiero señala, entre otros aspectos los siguientes:

ARTÍCULO 137.- Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

En el caso de adquisiciones por causa de muerte, se aplicará una tasa de 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;

II. La compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V. Fusión y escisión de sociedades;

VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;

VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio;

VIII. Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; salvo que el adquirente ya hubiera pagado el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles causado por la celebración del contrato base de la acción, previamente al ejercicio de la acción judicial en cuestión;

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se asimila a la cesión de derechos la renuncia o repudio de la herencia o legado efectuados después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, en los siguientes supuestos:

a). En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes;

b). En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho;

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

c). En el acto en el que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se transmitan a su favor;

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso y cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente enajene dichos certificados o cuando el fideicomiso enajene los bienes aportados.

d). En el acto en el que el fideicomitente transmita total o parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes, y

e). En el acto en el que el fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

XI. La división de la copropiedad por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el artículo 138 de este Código;

XII. La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, así como la adquisición de los bienes materia del mismo que se efectúe por persona distinta del arrendatario;

XIII. Se deroga.

XIV. La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.”

ARTICULO 139.- “Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

Cuando se adquiera sólo una porción del inmueble o el usufructo o la nuda propiedad, la base gravable que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. Al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar.

Cuando se trate de adquisición por causa de muerte, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo vigente al momento de otorgarse la escritura de adjudicación de los bienes de la sucesión, dicho avalúo deberá estar referido a la fecha de adjudicación, venta o cesión de los bienes de la sucesión.

Cuando se trate de adquisición por aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, fusión o escisión de sociedades, dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, el valor del inmueble será el que resulte más alto entre el valor catastral, el valor de operación y el valor de avalúo referidos al momento de otorgarse la escritura de formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles con motivo de dichos actos.

Tratándose de adquisición por prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor de avalúo referido a la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de prescripción y de la resolución judicial o administrativa de información de dominio, respectivamente.

En los casos no previstos en este Capítulo, tratándose de adquisiciones formalizadas en documentos privados, el avalúo deberá referirse a la fecha en que se adquiera el dominio del bien conforme a las leyes, o en su defecto, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

ARTÍCULO 142.- El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración, a través de la forma oficial autorizada, que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo, que se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta de la muerte del usufructuario;

II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente; asimismo, en los casos de formalización de adquisiciones en las que el enajenante falleciere sin que se hubiere pagado el impuesto correspondiente, se deberán pagar tanto el impuesto por la adquisición por herencia o legado, como el del acto que se formalice;

III. Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso;

IV. A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la de la resolución correspondiente, en el caso de información de dominio judicial o administrativa, y a la de la formalización en escritura pública, tratándose de la adjudicación judicial o administrativa y a la fecha de la cesión de dichos derechos;

V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se celebre el contrato respectivo;

VI. En los contratos de arrendamiento financiero, cuando se cedan los derechos respectivos o la adquisición de los bienes materia del mismo la realice una persona distinta del arrendatario;

VII. Cuando se formalice en escritura pública la transmisión de propiedad de inmuebles, con motivo de la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, de la fusión o escisión de sociedades, de la dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, y

VIII. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público, o si se trata de documentos privados, cuando se adquiriera el dominio del bien conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

A la declaración a que se refiere este artículo deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de adquisiciones que se deriven de los actos mencionados en el artículo 137 de este Código, que no se hagan constar en escritura pública, el enajenante tendrá el carácter de responsable solidario respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles que se genere a cargo del adquirente y éste omita su pago.

En el caso de adquisiciones de inmuebles derivadas de actos consignados en documentos privados, el plazo para el ejercicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales, así como el de prescripción, comenzarán a correr a partir de que dichas autoridades tengan conocimiento de la celebración de tales actos.

Los inmuebles servirán de garantía por los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos o determinaciones de valor efectuadas por los contribuyentes, tomados como base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución.”

ARTICULO 219.- “Por la expedición de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

- I. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas hasta por un período de veinte años \$308.53
- Por cada período de cinco años o fracción que exceda de ese lapso..... \$207.39
- II. Informes o constancias solicitados por autoridades de la Federación, de las entidades federativas, municipios u organismos de ellos \$605.25

III. Certificados de adquisición o enajenación de bienes inmuebles por un período de veinte años a la fecha de expedición	\$292.65
IV. Certificado de no inscripción de un bien inmueble, por cada período de cinco años a partir del año de 1871	\$207.39
V. Por cada informe respecto al registro o depósito de testamentos que se rindan a solicitud de jueces, notarios o el propio testador	\$804.85
VI. Por cada certificación de asientos registrales de un folio o de una partida de los libros	\$804.85
En el caso de que la certificación a que se refiere esta fracción, exceda de 50 hojas, se cobrará por cada hoja adicional	\$7.20

Las cuotas a que se refiere este artículo comprenderán la búsqueda de antecedentes registrales.”

ARTÍCULO 309.- “Las personas que adquieran o regularicen la adquisición de una vivienda de interés social o vivienda popular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100% y 80%, respectivamente, con relación al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que se generen directamente por la adquisición o regularización.

Para que los contribuyentes obtengan las reducciones contenidas en este artículo, deberán acreditar que su vivienda es de interés social o popular, cuyo valor no debe exceder de los determinados al respecto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”

Es de destacar para nuestro estudio lo que establece el artículo 9, el cual dispone, entre otras cosas, que la aplicación de este gravamen se suspenderá en las Entidades Federativas, a solicitud de éstas, siempre y cuando el impuesto local que grave las adquisiciones de inmuebles, cumpla con los siguientes requisitos, a saber:

- Que grave las operaciones que impliquen traslación de dominio de bienes inmuebles.
- Que las exenciones sean las mismas establecidas en la Ley del Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles, incluyendo a la Federación y a los Estados extranjeros en caso de reciprocidad.
- Que la base se determine en la misma forma que en el impuesto que establece la Ley del Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles, o conforme avalúo, o de acuerdo con valor catastral, o el que resulte mejor.
- Que sea la misma tasa que la prevista en la ley que se reforma.

En caso de que exista solicitud por parte de un estado, deberá existir coordinación con la Federación.

El Distrito Federal queda coordinado de acuerdo con lo que señala expresamente el artículo 9 de la mencionada Ley del Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles.

b) Código Financiero del Distrito Federal.

Este ordenamiento contempla las reglas referentes al impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, o en el suelo y en construcciones adheridas a él, o en ambos conceptos ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos.

El valor del inmueble que se considerará para efectos de este impuesto será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma.

Así pues, el Código Financiero del Distrito Federal al respecto enuncia lo siguiente:

ARTICULO 70.- “Son responsables solidarios del pago de los créditos fiscales:

...

IX. Los adquirentes de bienes inmuebles, cuando los enajenantes no hayan pagado las contribuciones o lo hayan hecho en cantidad menor a lo señalado en este Código, sin que la responsabilidad exceda del valor del inmueble. En el caso de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, la responsabilidad solidaria del adquirente de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, será proporcional al porcentaje indiviso que le corresponda a esa unidad, en relación al total del inmueble condominal;

...”

ARTICULO 91.- “Los contribuyentes que estén obligados a dictaminarse, así como los que opten por dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, deben hacerlo por los conceptos de Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua, Impuesto sobre

Nóminas, Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje y derechos de descarga a la red de drenaje.

Lo establecido en este artículo, no es limitante para que los contribuyentes dictaminen otras obligaciones fiscales a su cargo y/o como retenedores, atendiendo lo dispuesto por el artículo 80 de este Código.”

ARTÍCULO 146.- “Tratándose de inmuebles en condominio los fedatarios públicos deberán anotar en las escrituras públicas o demás documentos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas y superficies, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, los indivisos correspondientes a la localidad, así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble.”

ARTÍCULO 149.- “La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

...

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

...”

B. Derechos de inscripción y demás servicios en el Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad es una institución que tiene por objeto regular el registro de las constituciones, declaraciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inscritos, de

los derechos que los afectan, con el fin primordial de darle publicidad y la seguridad jurídica frente a terceros.

En nuestro medio, la inscripción de los actos jurídicos referente a los bienes inmuebles, muebles y personas morales de carácter civil es potestativa y no obligatoria, lo que significa, que el acto puede inscribirse o no, sin que pueda declararse nulo por no cumplir con esta formalidad. Entonces ¿para qué es necesaria la inscripción, si no afecta la existencia del acto jurídico?

Los autores Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara señalan que la inscripción es un “Acto por virtud del cual se hace constar en un registro público, por medio de declaración o documentos reconocidos como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o a sus bienes”.⁸⁵ Por inscripción registral se entiende, genéricamente hablando, todo asiento hecho en un registro; es el acto mismo de inscribir un documento, por ejemplo, en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales prevé que serán inscribibles los títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados (artículo 3005); el cual se transcribe para pronta referencia:

Artículo 3005. “Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”

Así cuando un acto jurídico se inscribe en el Registro Público de la Propiedad surte efectos frente a todos, de lo contrario sólo surtirá efectos entre las partes, pero no contra terceros, lo que quiere decir, que el acto debidamente inscrito en el

⁸⁵ De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Op. cit.* pp. 322 y 323.

Registro producirá todas sus consecuencias jurídicas, en caso sólo causará consecuencias a las partes que celebraron el acto.

Asimismo, la Ley General de Bienes de la Nación en respecto al tema de mérito señala lo siguiente:

ARTÍCULO 42.- “Se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad Federal:

[...]

XVI.- La constitución del régimen de propiedad en condominio en los inmuebles federales;

[...]

Por lo que se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Régimen en Condominio o sus modificaciones, se establece una cuota, por pago de derechos, por cada unidad departamental, vivienda, despacho o local.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal al respecto establece lo siguiente:

Artículo 13.- “Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.”

Artículo 49.- “Los interesados deberán presentar al Notario ante quien se formalice en escritura la adquisición o transmisión de la propiedad de bienes inmuebles las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y, en su caso, Contribuciones de Mejoras, respecto del bien inmueble de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de dichos instrumentos.

Los Notarios deberán agregar al apéndice de la escritura referida en el párrafo anterior, una relación en la que únicamente se mencionen las declaraciones y comprobantes de pago mencionados, que efectivamente les sean exhibidos por los interesados; quienes estarán obligados a mostrarlos a la autoridad fiscal, cuando sean requeridos para ello.

Se deroga.

Se deroga.

Tratándose de adeudos fiscales que fueren declarados sin efecto por sentencia definitiva de los tribunales judiciales o administrativos o bien se encuentre garantizado el interés fiscal por haberse interpuesto algún medio de defensa, los citados Notarios deberán hacerlo constar en la escritura de que se trate y agregarán la documentación que lo acredite al apéndice respectivo.

El Registro Público de la Propiedad correspondiente, únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la relación a que se refiere este artículo.”

C. Derechos de subdivisión, relotificación o fusión de predios

Dentro del mismo rubro de derechos, en el Código Financiero del Distrito Federal se establece el pago de derechos por la expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios. El cálculo de la cuota se aplicará considerando la superficie total del predio a subdividir o relotificar, o aquella resultante de la fusión de predios.

EL Código Financiero del Distrito Federal, al respecto enuncia lo siguiente:

ARTÍCULO 154.- “Cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa se declarará el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, a partir del bimestre siguiente a aquél en que ocurra la modificación.

...

Tratándose de subdivisión o fusión de inmuebles, el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se autorice la subdivisión o fusión.

...”

ARTÍCULO 209.- Por la expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios, se pagarán los derechos correspondientes, conforme a lo siguiente:

1. Por predios con superficie hasta de 3,000 m2, una cuota del 0.5% del valor de avalúo.
2. Por predios con superficie mayor a 3,000 m2, una cuota del 1.0% del valor de avalúo.

Los porcentajes anteriores se aplicarán considerando la superficie total del predio a subdividir o relotificar, o aquella resultante de la fusión de los predios.

Los contribuyentes podrán determinar el valor del predio, aplicando los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

Por la prórroga de la licencia de subdivisión, relotificación o fusión de predios a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por su expedición.

Los derechos previstos en este artículo, deberán pagarse previamente a la expedición de la licencia respectiva o su prórroga.

ARTÍCULO 226.- Por el registro de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán las siguientes cuotas:

- I. Actos, contratos, convenios o resoluciones judiciales o administrativas por los que se constituya un fraccionamiento, se lotifique, relotifique, divida o subdivida un inmueble, por cada lote..... \$605.25
- II. Fusión, por cada lote \$605.25

III. Constitución de régimen de propiedad en condominio o sus modificaciones, por cada unidad \$605.25

En aquellos casos en que los actos regulados en el presente artículo se originen por la constitución de un polígono de actuación y/o la aplicación de un sistema de actuación a los que se refieren los artículos 62 y 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los que intervenga el Gobierno del Distrito Federal, quedarán exentos de los pagos previstos en las fracciones I, II y III de este artículo, siempre y cuando exista autorización de la Procuraduría Fiscal.

D. Impuesto predial

“Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles. Tradicionalmente la posesión de bienes raíces y sobre todo su acumulación -aunque se mantengan ociosos- se relaciona estrechamente con la detentación del poder económico, por la importancia de la tierra como fuente potencial de riqueza”.⁸⁶

La propiedad de inmuebles en sí es una medida incompleta de la situación económica del contribuyente, pues el flujo de ingresos no necesariamente debe coincidir con el valor del activo, por lo que no ineluctablemente se relaciona con la capacidad contributiva. Como, por lo general, mientras menor es el ingreso, mayor será la proporción del mismo que se gaste para allegarse en propiedad una habitación, razón por la cual el impuesto resulta regresivo.

El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor del terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades, porque cualquier impuesto a las construcciones tiende a efectuar adversamente la inversión en nuevas edificaciones o en la remodelación de los edificios deteriorados. Puede también comprender la propiedad del terreno y la de las construcciones en él levantadas, y aun incluir ciertos tipos de propiedad mueble.

⁸⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, tomo IV, segunda edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México 2004, p. 434.

El impuesto puede establecerse por igual para todos los contribuyentes o dar cabida a disposiciones que atiendan a condiciones particulares de los sujetos pasivos del mismo -pensionados, incapacitados, pobres-, haciendo del tributo una función tanto del ingreso como de la propiedad poseída, por considerar que la capacidad contributiva depende tanto del ingreso como de la riqueza. También puede darse un trato diferente en consideración a los beneficios sociales que algunas organizaciones -instituciones de beneficencia o educativa- originan.

Los sujetos del impuesto -de quienes se obtiene la recaudación- no necesariamente son los que soportan su carga económica. Excepto si grava inmuebles habitados por su dueño, el impuesto tiende a ser trasladado en el precio de los arrendamientos o en el de los artículos o servicios producidos o proporcionados en el predio objeto del gravamen, pues el impuesto o la renta cubiertos forman parte del costo de aquellos o de los gastos de operación.

La base gravable puede ser el total del valor del predio o sólo una fracción de éste, y establecerse permitiendo la compensación de la deuda contra los activos -gravando al acreedor o deudor hipotecario por la parte que le corresponda-, relacionando así el valor de los activos con el de las deudas con ellos garantizadas, para hacer el gravamen más congruente con la capacidad contributiva. Una base alternativa es la rentabilidad del predio, constituida por el valor de las rentas de acuerdo con los usos existentes de la propiedad.

El tributo se recauda sobre montos estimados, no sobre precios dados por operaciones de mercado, por lo que los cambios en los valores de éste repercuten en un aumento en el adeudo fiscal sólo después de que la autoridad administrativa ha modificado el valor catastral procedimiento que en algunos casos lleva décadas.

Las tasas pueden ser proporcionadas o progresivas, otorgar el mismo tratamiento a predios rústicos y urbanos, así como a los residenciales o industriales; o señalar las tasas diferentes en cada caso, incluso establecer un mayor tributo para los predios urbanos no fincados y para los predios rurales no

cultivados. Las tasas pueden ser uniformes en toda la jurisdicción o señalar diferencias entre las distintas subdivisiones políticas.

Aunque no existe disposición legal que impida a la federación recurrir a él, en México este impuesto, tradicionalmente, sólo ha sido aplicado por las autoridades locales. En algunos estados de la República el objeto gravable incluye la propiedad mueble, al comprender el valor del mobiliario de las fincas rentables amuebladas; y, hasta la entrada en vigor del «IVA» el gravamen sobre fundos mineros y haciendas de beneficio incluyó el valor de la maquinaria.

Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo y de las construcciones adheridas permanentemente a éste, por cualquier título. Los poseedores sólo causarán el impuesto cuando no exista propietario.

Al respecto, se encuentra que de manera genérica, el Código Financiero del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 30.- “Las personas físicas y las morales están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en este Código, conforme a las disposiciones previstas en el mismo. Cuando en este Código se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, se entenderá que se trata de los impuestos predial, sobre adquisición de inmuebles y contribuciones de mejoras.”

ARTÍCULO 149.- “La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.

La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.

Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.

...”

ARTICULO 151.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 149 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.

La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.

Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código.

Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de

acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código. “

E. Contribución de mejoras

Las personas físicas y morales que sean propietarias de inmuebles o poseedoras en caso de que no existan propietarios, están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras en virtud de beneficiarse en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Gobierno del Distrito Federal.

Al respecto, se encuentra que de manera genérica, el Código Financiero del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 19.- “Corresponde a las autoridades fiscales del Distrito Federal la ejecución de la Ley de Ingresos. Dicha ejecución se llevará a cabo mediante el ejercicio de las facultades de recaudación, comprobación, determinación, administración y cobro de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos y aprovechamientos establecidos en este Código, así como cualquier otro ingreso que en derecho corresponda al Distrito Federal. “

ARTÍCULO 31.- “Las contribuciones establecidas en este Código, se clasifican en:

I. Impuestos. Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista en este Código, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo;

II. Contribuciones de mejoras. Son aquéllas a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, cuyos inmuebles se beneficien directamente por la realización de obras públicas, y
...”

ARTÍCULO 73.- “Los contribuyentes obligados a pagar mediante declaración podrán optar por compensar las cantidades que tengan a su favor contra las que estén obligados a pagar por adeudo propio o por retención a terceros, siempre que ambas deriven de una misma contribución o de contribuciones distintas que no tengan destino específico, incluyendo sus accesorios, y se realizará en los formatos que al efecto emita la Secretaría.
...
Se entenderá que es una misma contribución si se trata del mismo impuesto, contribución de mejoras o derechos.
...”

ARTÍCULO 187.- “Están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras, las personas físicas y las morales cuyos inmuebles se beneficien en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Distrito Federal.

Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de las contribuciones de mejoras.”

ARTÍCULO 188.- “Las contribuciones de mejoras se causarán por las obras nuevas a que se refiere este artículo, ya sean construcciones o bien ampliaciones que representen cuando menos un 10% del total de las construcciones de las obras originales, atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio que también se señalan, hasta por un 50% del costo total de dichas obras.”

ARTÍCULO 190.- “Las Contribuciones de Mejoras se causarán al ponerse en servicio las obras.

Las autoridades fiscales determinarán el monto de las Contribuciones de Mejoras atendiendo a la ubicación de los inmuebles en las zonas de beneficio determinadas tomando en cuenta las características topográficas del terreno, y al porcentaje del costo de la obra que como contribución señalan los artículos 188 y 189, en proporción al valor catastral del inmueble, determinado al momento de finiquitar la obra.

Para los efectos de este Capítulo, el costo de la obra pública comprenderá los gastos directos de la misma y los relativos a su financiamiento. No se considerarán los gastos indirectos erogados por el Distrito Federal, con motivo de la administración, supervisión e inspección de la obra.

Del valor que se obtenga conforme al párrafo anterior, se disminuirán las aportaciones que efectúen las dependencias o entidades paraestatales, así como las recuperaciones por enajenación de excedentes de inmuebles adquiridos o adjudicados y que no hubiesen sido utilizados en la ejecución de la obra.

Asimismo, los particulares que aporten voluntariamente cantidades en efectivo, en especie o en mano de obra, para la realización de las obras públicas a que se refiere este Capítulo, tendrán derecho a reducir de la cantidad que se determine a su cargo, el monto de dichas aportaciones.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad encargada de la realización de la obra, expedirá recibo o constancia que ampare la aportación señalada, quedando facultadas dichas autoridades para determinar, en el caso de aquéllas en especie o mano de obra, su equivalente en numerario.”

ARTÍCULO 191.- “Las autoridades del Distrito Federal, que realicen la obra, publicarán en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, las características fundamentales del proyecto de obra.

En la publicación a que se refiere el párrafo anterior, se incluirá el tipo y costo estimado de la obra, el lugar o lugares en que habrá de realizarse y la zona o zonas de beneficio correspondientes.

La documentación relativa al valor de la obra deberá estar a disposición de los contribuyentes, en las oficinas de la autoridad encargada de su realización, durante un año contado a partir de la determinación del crédito fiscal. “

ARTÍCULO 192.- “Las Contribuciones de Mejoras se pagarán, en un plazo de seis bimestres, en cantidades iguales y sucesivas.

El plazo a que se refiere el párrafo anterior, empezará a correr a partir del bimestre siguiente a aquél en que la autoridad fiscal notifique el crédito correspondiente, debiendo efectuarse los pagos durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, según sea el caso.

Los contribuyentes que efectúen mediante una sola exhibición el pago total del monto de las contribuciones a su cargo, dentro del primer mes del bimestre siguiente a aquél en que se determine la contribución, tendrán derecho a un porcentaje de descuento igual al que se establece para el pago anual del Impuesto Predial en el artículo 153 de este Código. De igual forma tendrán derecho los contribuyentes que paguen su parcialidad en el primer mes del bimestre respectivo, al descuento especificado en el pago del Impuesto Predial para estos casos, en el ejercicio fiscal de que se trate.”

ARTÍCULO 193.- “Las autoridades fiscales deberán autorizar, conforme a reglas de carácter general, que las Contribuciones de Mejoras se paguen en parcialidades en un plazo hasta de cuarenta y ocho meses, tomando en consideración la situación económica de la mayoría de las personas obligadas a pagar la contribución de que se trate, caso en el que los pagos se harán cuando se efectúen los correspondientes al Impuesto Predial. Las parcialidades causarán un interés, conforme a la tasa que será igual a la de recargos aplicables a los pagos en parcialidades que prevé este Código.

No se pagarán las Contribuciones de Mejoras por los inmuebles a que se refiere el artículo 155 de este Código, sin embargo para efectos de determinar la contribución correspondiente a cada uno de los inmuebles ubicados en las zonas de beneficio, aquellos sí se tomarán en cuenta.

El Jefe de Gobierno, mediante disposiciones de carácter general, podrá reducir total o parcialmente el pago de las Contribuciones de Mejoras, cuando el beneficio de la misma sea para la generalidad de la población y no exista un beneficio significativo para un sector reducido de la población, así como cuando los beneficiarios de las obras públicas sean personas de escasos recursos económicos y se trate de servicios indispensables.

Respecto al tema en cuestión el Código Fiscal del Distrito Federal, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 165.- “Están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras, las personas físicas y las morales cuyos inmuebles se beneficien en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Distrito Federal.

Para los efectos de las contribuciones de mejoras se entenderá que quienes obtienen el beneficio son los propietarios de los inmuebles, cuando no haya propietarios se entenderá que el beneficio es para el poseedor.

Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de las contribuciones de mejoras.”

ARTÍCULO 166.- “Las contribuciones de mejoras se causarán por las obras nuevas a que se refiere este artículo, ya sean construcciones o bien ampliaciones que representen cuando menos un 10% del total de las construcciones de las obras originales, atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio que también se señalan, hasta por un 50% del costo total de dichas obras.”

F. Derechos de los servicios de construcción y operación hidráulica

Por la construcción o reconstrucción de tomas para derivar agua de las tuberías de distribución, incluyendo la instalación de ramales y de albañales para conectarse con las atarjeas, se deberán pagar derechos de conexión de agua y atarjeas, conforme a los presupuestos que formulen las autoridades fiscales, en el que se tiene que incluir el valor del medidor de agua. También se deberán pagar derechos de conexión de agua y atarjea cuando se cambie de lugar la toma de agua, se suprima o se repare el medidor de agua. Asimismo, por la instalación o reconstrucción de tomas de agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución del servicio público.

Al respecto, se encuentra que de manera genérica, el Código Financiero del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 95.- “Las autoridades competentes, a fin de determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

...

XIII. Practicar avalúos de bienes inmuebles y revisar los avalúos que presenten los contribuyentes o fedatarios públicos, y en caso de encontrar errores, ya sea aritméticos, de clasificación de inmuebles o de aplicación de valores y en métodos alternativos de valuación aplicados; manifestaciones incorrectas en la superficie de terreno, de la construcción o del número de niveles, omisión de la valuación de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, o incorrecta aplicación de factores de eficiencia que

incrementen o demeriten el valor catastral o en su caso influyan en la determinación incorrecta no justificada y fundada técnicamente del valor comercial de los inmuebles, los comunicará a los contribuyentes mediante la liquidación del impuesto respectivo y sus accesorios legales. En caso de que la autoridad fiscal determine diferencias a favor de los contribuyentes, de oficio hará la corrección respectiva, teniendo derecho los contribuyentes a solicitar la devolución o a compensar el saldo resultante contra pagos posteriores; ...”

ARTÍCULO 103.- “Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente el consumo de agua, cuando:

[...]

VIII. Se lleven a cabo instalaciones hidráulicas, así como derivaciones de agua, sin la autorización respectiva, o cuando se realicen modificaciones o manipulaciones a los ramales de las tuberías de distribución, y

[...}]”

ARTICULO 139.- “Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

[...}]”

G. Derechos de servicios de expedición de licencias

Por la expedición de licencias para fraccionamiento de terreno y por la construcción de obras nuevas, se pagarán derechos conforme a las cuotas que establece el Código Financiero del Distrito Federal.

ARTICULO 208.- “Por la expedición de licencia de conjunto o condominio, se pagarán los derechos correspondientes, conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

I. Licencia de conjunto:

a). Proyectos de vivienda de más de diez mil metros cuadrados de construcción
.....\$31.49m²

b). Proyectos que incluyen oficinas, comercios, industrias, servicios o equipamiento, por más de cinco mil metros cuadrados..... \$73.50m²
 II. Licencia de condominio \$9.19m²

Por la prórroga de la licencia de conjunto o de la licencia de condominio, a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 20% de los derechos causados por su expedición.”

El Código Fiscal del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 20.- “Para que se otorguen las licencias, permisos o el registro de las manifestaciones de construcción a que hacen referencia los artículos 141, fracción II, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 191, fracciones I, II y III, y 193, fracciones I y III, de este Código, los contribuyentes deberán estar al corriente en el pago de las contribuciones respectivas a dichas licencias, permisos o registro de manifestaciones de construcción y continuar así para su revalidación correspondiente.

Para lo anterior, el contribuyente deberá presentar ante la autoridad administrativa respectiva, la constancia de adeudos emitida por la Administración Tributaria que corresponda o, en su caso, por el Sistema de Aguas.”

ARTÍCULO 183.- “Por la expedición de licencias para fraccionamiento de terreno, se pagará el derecho de fraccionamientos conforme a la tasa de 3.45% sobre el monto total de presupuesto de obras por ejecutaren el fraccionamiento o en zonas que vayan a desarrollarse.

Los derechos a que se refiere este artículo comprende la revisión y estudio de planos y proyectos, así como la supervisión de las obras de urbanización que se ejecuten en el fraccionamiento. Dichos recursos serán transferidos por la Tesorería a la Delegación correspondiente conforme a sus presupuestos aprobados por la Asamblea.”

ARTÍCULO 184.- “Se pagarán derechos por la supervisión y revisión que efectúen las autoridades del Distrito Federal, en los siguientes términos:

I. El equivalente al 1.5% sobre el total de cada una de las estimaciones que presenten los contratistas antes de impuestos y/o deductivas y, en su caso, sobre la liquidación al momento de su pago, por concepto de:

- a). Las obras o proyectos integrales sujetos a contrato que se realicen en el Distrito Federal en términos de la legislación de la materia,
- b). Las obras públicas sujetas a contrato que se realicen en el Distrito Federal en términos de la legislación federal.

Se entenderá que la supervisión y revisión de las obras públicas la efectúan las autoridades del Distrito Federal, cuando a través de sus órganos presten dichos servicios o cuando la realicen terceros por encargo de dichas autoridades.

II. Se pagarán derechos por los servicios de inspección, control y vigilancia de los contratos de:

a). Obra pública regulada en la legislación de la materia del Distrito Federal y financiada exclusivamente con recursos locales, se pagarán derechos por la cantidad equivalente al 2% sobre las estimaciones antes de cualquier impuesto y/o deductiva y, en su caso, sobre la liquidación al momento de su pago, y

b). Obra pública o de servicios relacionados con la obra pública, que se realicen en el Distrito Federal con recursos total o parcialmente federales, pagarán derechos de conformidad con lo que establece la normatividad federal.

Los derechos de supervisión y revisión que realicen las delegaciones, se destinarán a las áreas de obra de las mismas conforme a sus presupuestos aprobados por la Asamblea.

Por supervisión de instalaciones subterráneas o áreas en la vía pública, un 10% de los derechos causados por la licencia que corresponda.”

ARTÍCULO 185.- “Por el registro, análisis y estudio de manifestación de construcción tipos "A", "B" y "C", se pagará el derecho respectivo conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

A) Inmuebles de uso habitacional

I. Manifestación de construcción tipo A

a). Por el registro \$236.50

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$12.00

II. Manifestación de construcción tipo B

a). Por el registro \$431.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$41.00

III. Manifestación de construcción tipo C

a). Por el registro \$630.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$46.00

B) Inmuebles de uso no habitacional

I. Manifestación de construcción tipo B

a). Por el registro \$468.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$68.00

II. Manifestación de construcción tipo C

a). Por el registro \$685.00

b). Por el análisis y estudio, por m2 \$80.00

Para el caso de construcción de ampliaciones y reparaciones, se pagará por el registro, análisis y estudio de manifestación de construcción de que se trate, los derechos establecidos en los incisos A) y B) de este artículo, respecto de las áreas que se pretenda ampliar o reparar.

Cuando se trate de modificación, se pagará, una cuota equivalente al 20% de los derechos que se causarían por el registro, análisis y estudio de la manifestación de construcción respectiva.

Por la prórroga del registro de manifestación de construcción, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por el registro, análisis y estudio de la manifestación de que se trate.”

ARTÍCULO 186.–“Por la expedición de licencias de construcción especial, se pagarán derechos de acuerdo a las cuotas que a continuación se establecen:

I. Para instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública:

a) Excavaciones, rellenos, romper pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública, con un ancho de:

1. Hasta 40 cm de ancho por cada metro lineal \$218.00

2. De más de 40 cm de ancho por cada metro cuadrado \$319.00

b). Perforación direccional por cada metro lineal \$218.00

c). Por cada poste de hasta 40 cm de diámetro \$620.00

II. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica:

a) Para soportes de antenas:

1. De hasta 3 m de altura \$1,380.00

2. De hasta 15 m de altura \$13,803.00

3. Por cada metro adicional de altura \$2,760.00

b). Por cada antena de radio frecuencia o de microondas \$1,380.00

III. Por excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de 1 metro .. \$83.00 m3

IV. Para tapiales que invadan la acera en una medida superior a 50 cm:

a). Hasta 2.50 metros de altura, por metro lineal o fracción \$15.00

b). Por la altura excedente a que se refiere el inciso anterior, por m2 o fracción \$5.50

c). Por tapial ocupando banquetas en paso cubierto (túnel elevado), sobre la superficie ocupada, por día \$5.50 m2

d). Por andamios o cualquier otra forma de usar la vía pública, sobre la superficie ocupada, por día \$12.00 m2

V. Ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares \$15.00 m2

VI. Por instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, excepto obra nueva \$8,282.00

VII. Demoliciones por la superficie cubierta, computando cada piso o planta \$12.00 m2

Por la prórroga de la licencia para construcción de las obras a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por su expedición.”

ARTÍCULO 187.- “Por la expedición de licencia de conjunto o condominio, se pagarán los derechos correspondientes, conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

I. Licencia de conjunto:

a). Proyectos de vivienda de más de diez mil metros cuadrados de construcción..... \$39.00 m2

b). Proyectos que incluyen oficinas, comercios, industrias, servicios o equipamiento, por más de cinco mil metros cuadrados \$90.00 m2

II. Licencia de condominio \$12.00 m2

Por la prórroga de la licencia de conjunto o de la licencia de condominio, a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 20% de los derechos causados por su expedición.”

ARTÍCULO 188.- “Por la expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios, se pagarán los derechos correspondientes, conforme a lo siguiente:

1. Por predios con superficie hasta de 3,000 m2, una cuota del 0.5% del valor de avalúo.

2. Por predios con superficie mayor a 3,000 m2, una cuota del 1.0% del valor de avalúo.

Los porcentajes anteriores se aplicarán considerando la superficie total del predio a subdividir o relotificar, o aquélla resultante de la fusión de los predios.

Se deroga.

Por la prórroga de la licencia de subdivisión, relotificación o fusión de predios a que se refiere este artículo, se pagará una cuota equivalente al 10% de los derechos causados por su expedición.

Los derechos previstos en este artículo, deberán pagarse previamente a la expedición de la licencia respectiva o su prórroga.”

ARTICULO 189.- “Las personas físicas o morales que exploten yacimientos de materiales pétreos ubicados en el Distrito Federal, están obligadas al pago de derechos por la expedición de licencias, así como por su revalidación, de acuerdo a las cuotas que a continuación se establecen:

Para licencia nueva:

De 1,000 a 50,000 m2 de proyecto de explotación \$98,184.00

De 50,001 a 100,000 m2 de proyecto de explotación..... \$261,828.00

De 100,001 a 300,000 m2 de proyecto de explotación \$458,205.00

De 300,001 a 500,000 m2 de proyecto de explotación \$654,568.00

Mayores a 500,000 m2 de proyecto de explotación..... \$916,397.00

Para la revalidación, se cobrará el 50% del costo de la licencia nueva.”

H. Derechos por servicios de alineamientos y señalamiento de números oficiales

Las cuotas de alineamiento se cubrirán de acuerdo con el número de metros de frente de cada inmueble y los números oficiales una cuota determinada.

Al respecto, se encuentra que de manera genérica, el Código Financiero del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

Sección Octava

De los servicios de alineamiento y señalamiento de número oficial y de expedición de constancias de zonificación y de uso de inmuebles

ARTÍCULO 255.- “Por los servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública, se pagará el derecho de alineamiento de inmuebles conforme a una cuota de \$21.02 por cada metro de frente del inmueble.

Están exentos del pago de los derechos previstos en este artículo, los inmuebles de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

ARTÍCULO 256.- “Por los servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles se pagará el derecho por número oficial conforme a una cuota de \$128.60.

No se pagará el derecho que establece el párrafo anterior, cuando las autoridades competentes del Distrito Federal, ordenen el cambio de número.

Están exentos del pago de derechos establecidos en este precepto, los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

ARTÍCULO 257.- “Por los servicios de expedición de certificaciones, licencias, estudios y dictamen que a continuación se indican, se cubrirán por concepto de derechos, las siguientes cuotas:

I. Por certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación para usos del suelo permitidos y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, por cada una \$680.75

II. Prórroga de la licencia de uso del suelo \$2,260.80

III. Se deroga.

IV. Por el dictamen de estudio de impacto urbano que efectúe la autoridad competente o su prórroga:

a). En los proyectos de vivienda que tengan más de 10,000 metros cuadrados de construcción \$1,792.15

b). En los proyectos que incluyan oficinas, comercios, industrias, servicios o equipamientos, por más de 5,000 metros cuadrados de construcción, así como las estaciones de servicio de combustibles y crematorios \$3,579.40

V. Por certificado único de uso de suelo específico y factibilidades\$680.75

VI. Dictamen de informe preliminar..... \$1,784.00

Tratándose de estudios y dictámenes de incremento de densidad, relacionados con viviendas de interés social, no se estará obligado al pago de los derechos correspondientes.

De los servicios de alineamiento y señalamiento de número oficial y de expedición de constancias de zonificación y de uso de inmuebles.”

ARTÍCULO 233.- “Por los servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública, se pagará el derecho de alineamiento de inmuebles conforme a una cuota de \$32.00 por cada metro de frente del inmueble.

Están exentos del pago de los derechos previstos en este artículo, los inmuebles de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

ARTÍCULO 234.- “Por los servicios de señalamiento de número oficial de inmuebles se pagará el derecho por número oficial conforme a una cuota de \$208.00.

No se pagará el derecho que establece el párrafo anterior, cuando las autoridades competentes del Distrito Federal, ordenen el cambio de número.

Están exentos del pago de derechos establecidos en este precepto, los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación.”

I. Derechos de agua

Dentro del régimen condominal, las personas físicas o morales que usen o aprovechen agua potable pagarán derechos de agua bimestralmente conforme a la tarifa señalada por el Código Financiero del Distrito Federal.

En los inmuebles que tengan varios apartamentos, viviendas, locales o unidades en condominio, en que no exista medidor para cada uno de ellos, el consumo que corresponda a la toma general será dividido entre el número de apartamentos, viviendas, locales o condominios que sean servidos por la toma de que se trate y al volumen de consumo se le aplicará la tarifa que corresponda.

En el caso anterior, se puede solventar la instalación de medidores individuales, siendo a cargo de los contribuyentes el costo de las adaptaciones.

Para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 del Reglamento de Construcciones;

“ARTÍCULO 128.- En los predios ubicados en calles con redes de agua potable, de alcantarillado público y en su caso, de agua tratada, el propietario o poseedor debe solicitar en el formato correspondiente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por conducto de la Delegación, las conexiones de los servicios solicitados con dichas redes, de conformidad con lo que disponga la Ley de Aguas del Distrito Federal y sus Reglamentos, y pagar los derechos que establezca el Código Financiero del Distrito Federal.”

Al respecto, el Código Financiero del Distrito Federal señala, entre otras cosas, lo siguiente:

ARTÍCULO 42.- “Para que se otorguen las licencias, permisos o el registro de las manifestaciones de construcción a que hacen referencia los artículos 163, fracción II, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, fracciones I, II y III, y 214, fracciones I y III, de este Código, los contribuyentes deberán estar al corriente en el pago de las contribuciones y aprovechamientos respectivos a dichas licencias, permisos o registro de manifestaciones de construcción y continuar así para su revalidación correspondiente.

Para lo anterior, el contribuyente deberá presentar ante la autoridad administrativa respectiva, la constancia de adeudos emitida por la Administración Tributaria que corresponda o, en su caso, por el Sistema de Aguas.”

ARTÍCULO 80.- “Están obligadas a dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en los términos de este Código y de las reglas de carácter general que publique la Secretaría, dentro de los dos meses siguientes al ejercicio que se dictaminará, las personas físicas y morales, que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes y únicamente por cada uno de ellos:

I. Las que en el año calendario inmediato anterior hayan contado con un promedio mensual de trescientos o más trabajadores;

II. Las que en el año calendario inmediato anterior, hayan contado con inmuebles, de uso diferente al habitacional, cuyo valor catastral por cada uno, en cualquiera de los bimestres de dicho año, sea superior a \$77,313,236.00. El dictamen deberá referirse únicamente a las obligaciones fiscales establecidas en este Código, relacionadas con los inmuebles que rebasen este valor;

III. Las que en el año calendario inmediato anterior, hayan contado con inmuebles de uso mixto que rebasen el valor indicado en la fracción anterior.

Se entiende por uso mixto, cuando el inmueble se destine a uso habitacional y no habitacional.

IV. Las que en el año calendario inmediato anterior hayan consumido por una o más tomas, más de 2,000 m³ de agua bimestral promedio, de uso no doméstico, de uso doméstico, o ambos usos; cuando el uso sea sólo doméstico siempre que el inmueble donde se encuentre instalada dicha toma o tomas de agua, se haya otorgado en uso o goce temporal total o parcialmente;

V. Estar constituidos como organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y fideicomisos públicos conforme a la ley de la materia, y

VI. Las que en el año inmediato anterior hayan utilizado agua de fuentes diversas a la red de suministro del Distrito Federal y hayan efectuado las descargas de este líquido en la red de drenaje.

Las personas físicas y morales que no se encuentren en alguno de los supuestos señalados en las fracciones de este artículo, tendrán la opción de hacer dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

ARTÍCULO 94.- “Los contribuyentes deberán dar toda clase de facilidades y acceso a sus inmuebles, a las autoridades fiscales competentes para que realicen las labores catastrales y para el ejercicio de sus facultades de comprobación. Asimismo, deberán permitir el acceso a las personas autorizadas para la instalación y verificación de tomas de agua y medidores, y para efectuar y verificar la lectura del aparato medidor.

La orden de comprobación será por escrito y deberá contener el nombre de las personas autorizadas, quienes se identificarán con credenciales vigentes expedidas por las autoridades fiscales.”

ARTÍCULO 95.- “Las autoridades competentes, a fin de determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

...

II. Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar el estado y condiciones de las tomas de agua, sus ramificaciones y medidores, en su caso, adecuarlas y corregirlas; el de las instalaciones de los inmuebles en donde se encuentren, las áreas con existencia de fugas; el consumo de agua efectuado por los contribuyentes, así como para proceder a suspender o restringir, en su caso, el suministro de agua y restablecer el servicio;

III. Verificar los diámetros y usos de las tomas de agua;

IV. Practicar u ordenar la lectura del consumo en los medidores de agua;

V. Instalar y dar mantenimiento a los medidores de agua, en tomas generales y ramificaciones, cuando a juicio de la autoridad sea necesario, previo dictamen de factibilidad emitido por el Sistema de Aguas, medie o no solicitud del usuario;

VI. Realizar la verificación física, clasificación, valuación o comprobación de toda clase de bienes relacionados con las obligaciones fiscales establecidas en este Código;

VII. Verificar las contraprestaciones por conceder el uso o goce temporal de inmuebles;

VIII. Verificar el monto total de salarios y demás prestaciones que se deriven de una relación laboral;

IX. Verificar el registro cronológico de las mediciones del consumo de agua, así como la aplicación de las tarifas correspondientes;

X. Requerir a los sujetos directamente obligados, responsables solidarios o terceros, con el fin de que exhiban en su domicilio o en las oficinas de las propias autoridades fiscales los libros de contabilidad y los demás documentos que se estimen necesarios para comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales, así como que proporcionen los datos o informes que tengan relación con dicho cumplimiento, debiendo levantarse una última acta parcial o, en su caso, notificar oficio de observaciones, teniendo el

contribuyente un plazo de 20 días contados a partir de su notificación para desvirtuar los hechos u omisiones observados;
[...]"

ARTÍCULO 103.- "Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente el consumo de agua, cuando:

- I. La toma carezca de medidor;
- II. Se trate de tomas no registradas, para lo que se calcularán los derechos a pagar por los últimos cinco años;
- III. Se retire el medidor sin la autorización correspondiente o los medidores hayan sido cambiados de lugar o retirados sin autorización de las autoridades competentes;
- IV. El contribuyente impida u obstaculice la lectura, verificación e instalación de aparatos medidores, así como la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades;
- V. No declaren el consumo de agua en los términos del artículo 196 de este Código;
- VI. No funcione el medidor o exista cualquier situación que impida su lectura, cuando se compruebe ante la autoridad fiscal que dichas circunstancias no son imputables al usuario, y no reporten esta situación a la autoridad competente;
- VII. Estén rotos los sellos del medidor o se haya alterado su funcionamiento;
- VIII. Se lleven a cabo instalaciones hidráulicas, así como derivaciones de agua, sin la autorización respectiva, o cuando se realicen modificaciones o manipulaciones a los ramales de las tuberías de distribución, y
- IX. Existan circunstancias que impidan u obstaculicen la lectura, verificación e instalación de aparatos medidores, así como la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales. La determinación presuntiva a que se refiere este artículo, procederá independientemente de los recargos y sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 104.- Para efectos de la determinación prevista en el artículo anterior, las autoridades fiscales calcularán el consumo de agua utilizando indistintamente cualquiera de los siguientes procedimientos:

- I. Tomando como base dos lecturas que se hagan al aparato medidor instalado en la toma de agua, al aparato instalado cuando la toma no hubiere contado con el mismo o al aparato medidor cuando se encuentre funcionando correctamente con motivo de la reparación del mismo, las cuales corresponderán a un lapso que en ningún caso será inferior a siete días;
- II. Con otra información obtenida por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, y
- III. Emplear medios indirectos de investigación de cualquier clase, que las autoridades administrativas utilicen, siendo entre otros:

- a). Los datos aportados por los propios contribuyentes en declaraciones presentadas ante las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal;
- b). Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal;
- c). Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades, y
- d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.

Quando la determinación del consumo de agua bimestral se haga con base en lecturas, se obtendrá la diferencia de las lecturas, misma que será dividida entre el número de días naturales transcurridos entre éstas, para obtener el consumo promedio diario, el cual se multiplicará por los días naturales de cada bimestre.”

ARTÍCULO 194.- Están obligados al pago de los Derechos por el Suministro de Agua que provea el Distrito Federal, los usuarios del servicio. El monto de dichos derechos comprenderá las erogaciones necesarias para adquirir, extraer, conducir y distribuir el líquido, así como su descarga a la red de drenaje, y las que se realicen para mantener y operar la infraestructura necesaria para ello, y se pagarán bimestralmente, de acuerdo a las tarifas que a continuación se indican:

I. En caso de que se encuentre instalado o autorizado el medidor por parte del Sistema de Aguas, los derechos señalados se pagarán de acuerdo con lo siguiente:

...

La autoridad fiscal, a solicitud del contribuyente, recibirá los pagos bimestrales de los derechos a que se refiere esta fracción, con el carácter de provisionales, debiendo efectuarse los ajustes correspondientes cuando el aparato medidor se instale, repare o posibilite su lectura, a partir de la fecha en que se hubiere solicitado su instalación, reparación o lectura, ya sea para que los contribuyentes cubran la diferencia que resulte a su cargo o bien para que puedan acreditar contra pagos posteriores la cantidad que pagaron de más.

III. A los usuarios del servicio de agua potable con uso doméstico y no doméstico simultáneamente, que cuenten con medidor, se les aplicará la tarifa doméstica para los primeros 70 m³ que consuman y por cada metro cúbico adicional se le aplicará la tarifa no doméstica.

Se deroga.”

ARTÍCULO 196.- “La determinación de los derechos por el suministro de agua potable, residual y residual tratada, se realizará por periodos bimestrales y el pago se deberá efectuar dentro del mes siguiente al bimestre que se declara en las fechas límites que al efecto establezca el Sistema de Aguas.

I. Tratándose de las tomas a que se refieren los artículos 194 y 195 de este Código, la determinación de los derechos a pagar será efectuada por la autoridad fiscal del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones establecidas en esta Sección y se hará constar

en las boletas que para tal efecto se emiten. Dichas boletas serán enviadas mediante correo ordinario u otro medio idóneo al domicilio en que se encuentre ubicada la toma o al que señalen los contribuyentes. Los contribuyentes que no reciban las boletas a que se refiere esta fracción, deberán dar aviso oportuno y por escrito en las oficinas del Sistema de Aguas, debiendo solicitarlas en el acto, ya que la falta de recepción de las mismas no los libera de la obligación de efectuar el pago dentro del plazo establecido.

Como excepción a lo previsto en el párrafo anterior, los contribuyentes podrán optar por determinar el consumo de agua, declararlo y pagar el monto del derecho que corresponda a cada toma general o individual, para lo cual durante los primeros tres meses del año deberán solicitarlo y registrarse ante la oficina del Sistema de Aguas que corresponda a su domicilio, y declarar y pagar la contribución en las formas oficiales aprobadas.

Para determinar el derecho que corresponda por cada bimestre, los propios contribuyentes efectuarán la lectura de los medidores de las tomas de agua el mismo día cada bimestre de acuerdo a lo establecido en el artículo 194 de este Código, anotándolo en el formato que al efecto se establezca, mismo que se presentará con el de autodeterminación de derechos al efectuar el pago ante las oficinas del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Cuando los contribuyentes que hayan optado por determinar sus consumos, omitan la determinación y declaración del derecho correspondiente a su consumo, o bien, declaren consumos menores a los determinados por la autoridad competente, ésta en el ejercicio de sus facultades de comprobación, identificará, determinará y liquidará los derechos omitidos con los recargos y sanciones que correspondan.

Se deroga.

II. El Sistema de Aguas podrá establecer la determinación de los derechos por suministro de agua por anticipado, siempre y cuando no exista servicio medido en la colonia catastral y no rebase el año fiscal del ejercicio, emitiéndose para tal efecto una boleta que incluya los diferentes periodos bimestrales. Se podrá realizar el pago total o bimestral dentro de los 30 días naturales siguientes al término de cada bimestre;

III. La autoridad fiscal asignará una cuenta:

- a). Para cada una de las tomas generales en el predio;
- b). Para cada una de las ramificaciones internas correspondientes a cada apartamento, vivienda o local en régimen en condominio, y
- c). Para cada una de las ramificaciones internas correspondientes a cada apartamento, vivienda o local en regímenes distintos al condominio, a solicitud de todos los usuarios o del propietario del inmueble, previo dictamen técnico de la autoridad.

IV. Cuando exista medidor, la determinación de los consumos realizados por los usuarios será a partir de los registros de los consumos de la o las tomas generales y, en su caso, de las ramificaciones internas.

Tratándose de inmuebles que cuenten con más de una toma y número de cuenta, o cuando dos o más tomas alimenten el mismo sistema hidráulico o a inmuebles colindantes de un mismo usuario, se aplicará la tarifa correspondiente a la suma de los consumos de dichas tomas. Los contribuyentes al determinar, declarar y pagar sus consumos de agua, o la autoridad al emitir las boletas, aplicarán el procedimiento anterior y deberán especificar las tomas cuyos consumos se sumaron para la determinación.

V. En los inmuebles en régimen en condominio que tengan varios apartamentos, viviendas y locales y en los de régimen distinto al de condominio con cuentas individuales asignadas:

a). Cuando exista medidor individual para cada apartamento, vivienda o local y cuenten con medidor o medidores generales, se emitirá una boleta para cada uno de los medidores individuales, aplicando la tarifa que corresponda, según el uso que proceda. Asimismo, el remanente que resulte de determinar el consumo de la toma o tomas generales que corresponde al consumo de las áreas comunes deberá prorratearse entre los usuarios, cantidad que deberá sumarse al consumo de cada apartamento, vivienda o local y a cada suma individual se le aplicará una sola vez la tarifa que corresponda, según el uso que proceda;

b). Cuando no existan medidores individuales y se cuente con medidor en toma general o tomas generales, el consumo será dividido entre el número de departamentos, viviendas o locales que se encuentren habitados u ocupados, al volumen de consumo así determinado se le aplicará la tarifa que corresponda según el uso que proceda y se emitirá una boleta por cada apartamento, vivienda o local, sin que lo anterior se considere como una excepción a lo dispuesto por la fracción I del artículo 198 de este Código;

c). Cuando cuenten con medidor en la toma o tomas generales y la instalación hidráulica de por lo menos una unidad no permita la instalación de medidor individual en cada apartamento, vivienda o local, el consumo de sus unidades medidas será restado del consumo total de la toma o tomas generales y la diferencia será prorrateada entre las unidades sin medidor, emitiéndose una boleta por cada unidad con el consumo así determinado y de acuerdo al uso que corresponda, y

d). En los inmuebles que tengan varios apartamentos, viviendas o locales, o unidades que cuenten con medidores individuales y que no cuenten con medidor en la toma o tomas generales, el consumo o consumos por las áreas comunes que no sean registrados se pagarán a prorrata entre los usuarios aplicándose la tarifa del uso que proceda prevista en el artículo 194, fracción II de este Código;

VI. En los inmuebles distintos al régimen en condominio que tengan varios apartamentos, viviendas y locales:

- a). Cuando exista medidor individual en cada apartamento, vivienda o local, y cuenten con medidor o medidores generales, se aplicará lo dispuesto en el inciso a), fracción V que antecede;
- b). Cuando no existan medidores individuales y cuenten con medidor en la toma o tomas generales, el consumo que corresponda a la toma o tomas generales será dividido entre el número de apartamentos, viviendas o locales, que sean servidos por la toma o tomas de que se trata y al volumen de consumo así determinado se le aplicará la tarifa que corresponda según el uso que proceda, emitiéndose una sola boleta, salvo la asignación posterior de cuentas individuales, sin que lo anterior se considere como una excepción a lo dispuesto por la fracción I del artículo 198 de este Código, y
- c). Cuando cuenten con medidor en la toma o tomas generales y la instalación hidráulica de por lo menos una unidad no permita la instalación de medidor individual en cada apartamento, vivienda o local, el consumo de sus unidades medidas será restado del consumo total de la toma o tomas generales y la diferencia se dividirá entre las unidades sin medidor; al volumen de consumo así determinado, se le aplicará la tarifa que corresponda según el uso que proceda y se emitirá una sola boleta por la diferencia de consumo, salvo la asignación posterior de cuentas individuales.
- VII. En los inmuebles que tengan varios apartamentos, viviendas, locales o unidades en condominio, que cuenten con medidores individuales y que no cuenten con medidor en la toma o tomas generales, el consumo o los consumos por las áreas comunes que no sean registrados se pagarán a prorrata entre los usuarios aplicándose la tarifa del uso que proceda prevista en el artículo 194, fracción II, de este Código.”

El Código Fiscal del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 73.- “Las autoridades competentes, a fin de determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

Coordinación de Difusión y Transparencia 39

- I. Ordenar y practicar visitas a los contribuyentes, responsables solidarios o terceros relacionados con ellos y revisar su contabilidad, bienes y documentos que estén relacionados con sus obligaciones fiscales contenidas en este Código y, en su caso, asegurarlos dejando en calidad de depositario al visitado, previo inventario que al efecto se formule;
- II. Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar el estado y condiciones de las tomas de agua, sus ramificaciones y medidores, en su caso, adecuarlas y corregirlas; el de las instalaciones de los inmuebles en donde se encuentren, las áreas con existencia de fugas; el consumo de agua efectuado por los contribuyentes;

- III. Suspender o restringir, en su caso, el suministro de agua y restablecer el servicio; ello de conformidad con lo establecido la Ley de Aguas del Distrito Federal;
 - IV. Verificar los diámetros y usos de las tomas de agua;
 - V. Practicar u ordenar la lectura del consumo en los medidores de agua;
 - VI. Instalar medidores de agua para cada uso y darles mantenimiento, en tomas generales y ramificaciones, cuando a juicio de la autoridad sea necesario, previo dictamen de factibilidad emitido por el Sistema de Aguas, medie o no solicitud del usuario; así como reparar o sustituir los medidores en malas condiciones o defectuosos;
- [...]

ARTÍCULO 81.- “Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente el consumo de agua, cuando:

- I. Se deroga;
 - II. Se trate de tomas no registradas para lo que se calcularán los derechos a pagar por los últimos cinco años.
 - III. Se retire el medidor sin la autorización correspondiente o los medidores hayan sido cambiados de lugar o retirados sin autorización de las autoridades competentes;
 - IV. El contribuyente o usuario impida u obstaculice la lectura, verificación e instalación de aparatos medidores, así como la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades siempre que éstas acrediten ser funcionarios de la institución con la correspondiente orden de trabajo.
 - V. No declaren el consumo de agua en los términos del artículo 174 de este Código;
 - VI. Se deroga;
 - VII. Estén rotos los sellos del medidor o se haya alterado su funcionamiento;
 - VIII. Se lleven a cabo instalaciones hidráulicas, así como derivaciones de agua, sin la autorización respectiva, o cuando se realicen modificaciones o manipulaciones a los ramales de las tuberías de distribución;
 - IX. Se deroga
 - X. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México, detecte un uso diferente al registrado en su padrón de usuarios y el contribuyente no lo haya notificado en términos de lo dispuesto en los artículos 56, inciso b) y 176, fracción V de este Código.
- La determinación presuntiva a que se refiere este artículo, procederá independientemente de los recargos y sanciones a que haya lugar.”

Asimismo, la Ley de aguas del Distrito Federal, establece lo siguiente:

Artículo 6º. En la formulación, ejecución y vigilancia de la política de gestión integral de los recursos hídricos, las autoridades competentes observarán los siguientes principios:

[...]

- X. Las autoridades deben adoptar medidas que incluyan el uso de técnicas y tecnologías de bajo costo, una política de precios apropiadas para zonas marginadas o de vivienda popular, así como la adopción de mecanismos institucionales que prevean beneficios laborales para acceder a los servicios hidráulicos de calidad;
- [...]

J. Derechos de drenaje

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales, comerciales, industriales o de servicios y demás edificaciones de cualquier tipo, pagarán contribuciones de mejoras.

Por la autorización para usar las redes de agua y drenaje o modificar las condiciones de uso, así como por el estudio y trámite, que implica esa autorización, se pagarán los derechos conforme a la normatividad aplicable establece.

Al respecto, el Código Financiero del Distrito Federal señala, entre otras cosas, lo siguiente:

ARTÍCULO 80.- Están obligadas a dictaminar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en los términos de este Código y de las reglas de carácter general que publique la Secretaría, dentro de los dos meses siguientes al ejercicio que se dictaminará, las personas físicas y morales, que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes y únicamente por cada uno de ellos:

...

VI. Las que en el año inmediato anterior hayan utilizado agua de fuentes diversas a la red de suministro del Distrito Federal y hayan efectuado las descargas de este líquido en la red de drenaje.

..."

ARTÍCULO 95.- "Las autoridades competentes, a fin de determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas, estarán facultadas para, en forma indistinta, sucesiva o conjunta, proceder a:

...

XVII. Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar el estado y condiciones de los dispositivos permanentes de medición continua en las descargas a la red de drenaje, así como verificar el volumen de agua extraída del pozo, y

XVIII. Verificar el registro cronológico de las mediciones del volumen de agua descargada a la red de drenaje, en el formato correspondiente o en medio idóneo de registro electrónico en el que se encuentre, así como la aplicación de las tarifas correspondientes.”

ARTÍCULO 107.- “Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente los derechos de descarga a la red de drenaje, cuando:

- I. El contribuyente impida u obstaculice la lectura, la verificación de los dispositivos de medición instalados en las descargas a la red de drenaje, o bien, la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales;
- II. No lleven control o medición del agua extraída;
- III. No lleven el registro cronológico de sus lecturas o no instalen los dispositivos de medición en las descargas a la red de drenaje en caso de ejercer la opción de determinar, declarar y pagar el derecho;
- IV. No declaren los derechos en los términos del artículo 285 de este Código, y
- V. No funcionen los dispositivos de medición en las descargas a la red de drenaje o exista cualquier situación que impida su lectura.”

ARTÍCULO 108.- “Para efectos de la determinación presuntiva prevista en el artículo anterior, las autoridades fiscales calcularán el volumen de descarga a la red de drenaje utilizando indistintamente cualquiera de los siguientes procedimientos:

- I. Tomando como base las lecturas de los medidores del agua extraída;
- II. Con otra información obtenida por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, y
- III. Empleando los medios indirectos de investigación de cualquier clase, que las autoridades administrativas utilicen, siendo entre otros:
 - a). Los datos aportados por los propios contribuyentes en declaraciones presentadas ante las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal;
 - b). Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal;
 - c). Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en el ejercicio de sus facultades, y
 - d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.”

ARTÍCULO 202.- “Por la instalación, reconstrucción, reducción o cambio de lugar de tomas para suministrar agua potable o agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución del servicio público, así como por la instalación de derivaciones o ramales o de albañales para su conexión a las redes de desalojo, se pagará el derecho respectivo conforme a lo siguiente:

...

APARTADO B: DRENAJE

- I. Conexión de descargas domiciliarias, en terrenos tipo I y II, con los diámetros siguientes:
 - a). 15 cm \$9,384.19

b). 20 cm	\$9,410.34
c). 25 cm	\$10,416.27
d). 30 cm	\$11,851.41
e). 38 cm	\$13,618.40
f). 45 cm	\$15,022.67

II. Conexión de descargas domiciliarias, en terrenos tipo III, de conformidad con los siguientes diámetros:

a). 15 cm	\$16,481.16
b). 20 cm	\$16,486.29
c). 25 cm	\$18,236.04
d). 30 cm	\$21,198.16
e). 38 cm	\$26,119.33
f). 45 cm	\$29,162.13

III. Reconstrucción o cambio de diámetro de conexiones de descargas domiciliarias, en terrenos tipo I y II, de conformidad con los siguientes diámetros:

a). 15 cm	\$10,426.84
b). 20 cm	\$10,455.99
c). 25 cm	\$11,573.55
d). 30 cm	\$13,168.22
e). 38 cm	\$15,131.51
f). 45 cm	\$16,691.90

IV. Reconstrucción o cambio de diámetro de conexiones de descargas domiciliarias, en terrenos tipo III, de conformidad con los siguientes diámetros:

a). 15 cm	\$18,312.36
b). 20 cm	\$18,318.11
c). 25 cm	\$20,262.39
d). 30 cm	\$23,553.53
e). 38 cm	\$29,021.55
f). 45 cm	\$32,402.42

Se deroga.

El monto de los derechos a que se refiere este artículo, incluye los materiales, mano de obra directa y el valor del medidor de agua.

Se considerará terreno tipo I y II, aquel constituido por un material que por su cohesión para ser aflojado y removido, una persona requiere de pala, pico, barreta, o auxiliarse de cuña y marro, y una vez suelto se puede extraer con pala.

Se considerará terreno tipo III, aquel constituido por un material bastante cohesionado, que para removerlo, una persona requiere fracturarlo a base de cuña y marro, o bien con explosivos, o cuña con vibrador neumático.”

Sección Tercera

Derechos de descarga a la red de drenaje

ARTÍCULO 283.- “Están obligadas al pago de estos derechos, las personas físicas y morales que utilicen agua de fuentes diversas a la red de suministro del Distrito Federal, por las descargas de este líquido en la red de drenaje, este concepto incluye la conservación y el mantenimiento de la infraestructura hidráulica, así como la conducción de las descargas.

I. En el caso de que la fuente de abastecimiento de agua cuente con medidor, el monto del derecho de descarga se calculará tomando como base el 80% del volumen de agua extraída, al que se le aplicará la cuota que corresponda por metro cúbico a que se refiere la tabla siguiente:

[...]

II. El usuario que haya optado por instalar dispositivos permanentes de medición continua en las descargas a la red de drenaje del agua que provenga de fuentes diversas a la red de suministro del Distrito Federal, pagará los derechos de descarga de acuerdo a la cuota que corresponda por metro cúbico a que se refiere la tabla anterior.

III. Cuando la fuente de abastecimiento de agua, carezca de medidor, no funcione o exista la imposibilidad de efectuar la lectura y no sea posible determinar el volumen extraído, se aplicará la cuota que corresponda de acuerdo a la tarifa establecida en la siguiente tabla:

[...]

IV. En el caso de que el usuario cuente con sistemas de tratamiento y aprovechamiento de sus aguas residuales y no descargue a la red de drenaje, podrá optar por solicitar la cancelación de la instalación hidráulica de drenaje.

Cuando la descarga sea menor al 80% del volumen de agua extraída, los contribuyentes podrán optar por instalar dispositivos permanentes de medición continua en las descargas a la red de drenaje del agua que provenga de fuentes diversas a la red de suministro del Distrito Federal, quedando bajo su responsabilidad el costo de las adaptaciones y medidores que se requieran para dicha instalación, así como su operación y mantenimiento. Los contribuyentes que opten por lo señalado en el párrafo anterior, instalarán sistemas de medición en la descarga de aguas residuales, los cuales deberán contar con las siguientes características mínimas: el medidor será del tipo electrónico con indicador de lectura instantánea de flujo y totalizador de volumen, en el caso de que su capacidad de almacenamiento sea muy restringida, se deberá contar con un registrador de datos (equipo accesorio de almacenamiento de datos conocido como Data Logger), para almacenar lecturas hasta por un tiempo mínimo de 6 meses, mediante el cual la información será descargada por un equipo de adquisición de datos (computadora), con su software correspondiente.

El contribuyente también podrá implementar una conexión directa de su registrador de datos hacia una computadora (que hará la función de Data Logger), con el software correspondiente para poder descargar los datos almacenados.

En caso de que el contribuyente ejerza la opción de instalar el sistema de medición en su descarga, deberá de solicitar por escrito al Sistema de Aguas, la validación del dispositivo de medición en la descarga, durante el mes de enero de cada año.

El Sistema de Aguas determinará presuntivamente el volumen de la descarga mediante la lectura del medidor instalado en la descarga, por el personal del Sistema de Aguas. A los usuarios con sistema de medición en sus descargas, se les asignará una cuenta por cada descarga y el pago deberá hacerse por cada una.

El Sistema de Aguas podrá verificar en todo momento la precisión de los dispositivos instalados, y ordenar al contribuyente realizar las modificaciones que se requieran, a fin de que los mismos midan correctamente las descargas a la red de drenaje.

En el caso de que el personal del Sistema de Aguas, al revisar la operación de los medidores instalados en la descarga, y éste no se encuentre en precisión (no mida correctamente el volumen de agua descargada), el contribuyente deberá pagar los derechos correspondientes en base al 80% del volumen extraído del pozo por el bimestre o bimestres en que esto haya ocurrido, hasta que la falla haya sido corregida.

Cuando el contribuyente tenga un sistema de drenaje combinado y su sistema de medición de descarga registre los volúmenes de agua pluvial durante el período de lluvias, así como de otra fuente de abastecimiento, deberá de realizar las adecuaciones a su sistema de drenaje a fin de separar las aguas residuales que causan el derecho de descarga de las pluviales, en caso contrario deberán de pagar los volúmenes que registre su sistema en su totalidad.

Tratándose de inmuebles que cuenten con más de un dispositivo permanente de medición continua y con número de cuenta, o bien, cuando éstos sirvan a inmuebles colindantes de un mismo contribuyente, se aplicará la tarifa correspondiente a la suma de las descargas de dichas cuentas. Los contribuyentes al determinar, declarar y pagar los derechos de descarga a la red de drenaje o la autoridad al emitir las boletas, aplicarán el procedimiento anterior una vez obtenido el monto del derecho a pagar, éste será prorrateado entre el número de dispositivos permanentes de medición o cuentas que sirvieron para la sumatoria del volumen de descargas, de acuerdo a los metros cúbicos del volumen de descargas de cada una.”

ARTÍCULO 284.- “Los contribuyentes de los derechos de descarga a la red de drenaje, tienen las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar a Sistema de Aguas, el registro al padrón de los derechos de descarga a la red de drenaje;
- II. Conservar los dispositivos permanentes de medición continua en condiciones adecuadas de operación;
- III. Permitir el acceso a las personas autorizadas para efectuar y verificar la lectura a los dispositivos de medición instalados;
- IV. Formular declaraciones, en los casos que proceda, hasta en tanto no presenten el aviso de baja al padrón;
- V. Enviar mensualmente la información almacenada en el equipo accesorio en el formato que Sistema de Aguas, designe para el manejo de los datos y su posterior análisis;

VI. Realizar la correcta calibración de sus equipos de medición una vez al año, empleando para ello un Laboratorio o Institución de prestigio en el ramo;

VII. Enviar al Sistema de Aguas el comprobante correspondiente de la calibración (incluyendo la curva de calibración) efectuada al equipo de medición, en el primer mes del año siguiente, para poder validar su dispositivo de medición en la descarga;

VIII. Avisar por escrito al Sistema de Aguas del mantenimiento que se tenga que dar al equipo de medición, ya sea por su uso normal o por cualquier falla cuando menos una semana antes cuando se trate de mantenimiento programado y de 3 días hábiles posteriores cuando se trate de un evento extraordinario que se origine y que no permita tomar la lectura correspondiente. En este último caso, el usuario pagará estos derechos con el promedio de los últimos tres bimestres anteriores a aquél en que se presentó la falla del medidor de descarga.

IX. Solicitar por escrito la baja en el padrón de derechos de descarga una vez que el pozo o los pozos han sido segados de acuerdo con la normatividad vigente en la materia, acompañada por el acta de cancelación del aprovechamiento subterráneo expedida por la Comisión Nacional del Agua, así como una constancia de adeudos por concepto de los Derechos de Descarga.”

ARTÍCULO 285.- “La determinación del derecho a que se refiere el artículo 283 de este Código, se hará por períodos bimestrales. La autoridad fiscal enviará la boleta respectiva, debiendo pagarse este derecho dentro del mes siguiente al bimestre que se declara. En el caso de los contribuyentes que opten por la autodeterminación, deberán pagar este derecho dentro del mismo periodo.

Las boletas señaladas en el párrafo anterior serán enviadas mediante correo ordinario al domicilio del usuario, siendo obligación de los contribuyentes que no las reciban, solicitarlas en las oficinas fiscales autorizadas, ya que la falta de recepción de las mismas no los libera de la obligación de efectuar el pago dentro del plazo establecido para tal efecto, ni de los recargos y sanciones, que en su caso procedan.

Para los efectos de esta Sección, será aplicable en lo conducente, lo establecido en la Sección Primera del Capítulo IX.”

El Código Fiscal del Distrito Federal establece, entre otros aspectos los siguientes, a saber:

ARTÍCULO 85.- “Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente los derechos de descarga a la red de drenaje, cuando:

I. El contribuyente impida u obstaculice la lectura, la verificación de los dispositivos de medición instalados en las descargas a la red de drenaje, o bien, la iniciación o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales;

II. No lleven control o medición del agua extraída;

III. No lleven el registro cronológico de sus lecturas o no instalen los dispositivos de medición en las descargas a la red de drenaje en caso de ejercer la opción de determinar, declarar y pagar el derecho;

IV. No declaren los derechos en los términos del artículo 267 de este Código;

V. No funcionen los dispositivos de medición en las descargas a la red de drenaje o exista cualquier situación que impida su lectura, y Coordinación de Difusión y Transparencia 47

VI. Se trate de descargas no registradas, para lo que se calcularán los derechos a pagar por los últimos cinco años.”

ARTÍCULO 86.- “Para efectos de la determinación presuntiva prevista en el artículo anterior, las autoridades fiscales calcularán el volumen de descarga a la red de drenaje utilizando indistintamente cualquiera de los siguientes procedimientos:

I. Tomando como base las lecturas de los medidores del agua extraída;

II. Con otra información obtenida por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, y

III. Empleando los medios indirectos de investigación de cualquier clase, que las autoridades administrativas utilicen, siendo entre otros:

a). Los datos aportados por los propios contribuyentes en declaraciones presentadas ante las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal;

b). Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal;

c). Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en el ejercicio de sus facultades, y

d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.”

ARTÍCULO 176.- “Los contribuyentes de los servicios de agua y/o descarga a la red de drenaje tienen las siguientes obligaciones:

I. Solicitar al Sistema de Aguas, el registro en el padrón de usuarios de agua y la instalación de aparatos medidores, así como el registro de conexiones a la red de drenaje o a otros puntos de descarga.

En los edificios y apartamentos, viviendas o locales, la obligación de solicitar la instalación del aparato medidor se refiere tanto a la toma o tomas generales como a las ramificaciones de apartamentos, viviendas o locales que se surtan de ellas, siendo a su cargo el costo de las adaptaciones, tuberías y accesorios necesarios para regularizar el cuadro de cada toma individual, siempre y cuando proceda por contar con las instalaciones correspondientes así como el costo de la instalación y el derecho por el uso de medidores conforme a lo dispuesto por el artículo 181 de este Código, y podrán ser instalados previo dictamen de la autoridad.

En caso de que en el mismo predio el agua suministrada tenga usos doméstico y no doméstico, abastecida por una misma toma, los usuarios solicitarán la instalación de medidores individuales para cada uso. El costo de las instalaciones, incluyendo el derecho por el uso de los medidores, quedará a cargo de los usuarios. En tanto no se instalen los

medidores individuales, los usuarios están obligados a pagar el derecho conforme a la tarifa correspondiente, según el uso que proceda;

II. Conservar y resguardar los aparatos medidores y sus aditamentos en condiciones adecuadas de operación y, en caso de pérdida de su posesión o destrucción, deberán solicitar al Sistema de Aguas, la instalación de un nuevo medidor, previo pago de los derechos establecidos en el artículo 181, Apartado A, fracción III de éste Código;

III. Dar aviso a las autoridades competentes de las descomposturas y fallas de su medidor y sus aditamentos o de sus situaciones que impidan su lectura, dentro del bimestre en que ello ocurra;

IV. Permitir el acceso a las personas autorizadas, así como al personal habilitado por la autoridad competente, para la instalación, renovación, verificación o inspección de tomas y medidores; para la adecuación y corrección de tomas; para efectuar y verificar la lectura del aparato medidor;

V. Comunicar al Sistema de Aguas el cambio de uso de las tomas de agua, dentro del bimestre en que este hecho ocurra.

Los contribuyentes que usen o aprovechen agua en tomas instaladas en inmuebles de uso habitacional, que habiéndose utilizado para fines distintos vuelvan al de habitacional, en tanto no cumplan con la obligación de comunicar el cambio de uso, seguirán declarando conforme al uso anterior; cuando se presenten consumos excesivos, deberá el contribuyente informar por escrito al Sistema de Aguas, en un lapso que no deberá ser mayor al del bimestre siguiente al en que se detectó el citado cobro;

VI. El solicitante de una licencia de construcción o registro de manifestación de construcción, que cuente con toma de agua y no cuente con medidor, previamente a la obtención de la licencia o registro respectivo, deberá cubrir el costo de las adaptaciones, tuberías y accesorios necesarios para regularizar el cuadro de cada toma individual, así como el costo de la instalación del medidor, conforme a lo dispuesto por el artículo 181 de este Código, sin embargo el Gobierno del Distrito

Federal conservará la propiedad de los medidores;

VII. Presentar los avisos que modifiquen los datos registrados en los padrones del Distrito Federal en un plazo que no excederá de 15 días a partir de la fecha en que se dé la modificación;

VIII. Actualizar el nombre o razón social en los registros del padrón de usuarios de agua, dentro del bimestre en que ocurra dicho cambio;

IX. Reportar anomalías de las lecturas, consumos, facturación de éstos, dentro del bimestre siguiente en que ello ocurra, dicha reclamación deberá ser por escrito y presentarse ante las oficinas del Sistema de Aguas que corresponda a su domicilio;

X. Tratándose de tomas de agua de uso no doméstico, o doméstico en que se haya optado por la determinación del consumo por parte del mismo contribuyente, deberán llevar un registro cronológico en la forma oficial aprobada por la autoridad fiscal, en donde consten

las mediciones del consumo de agua que realicen el primer día de cada bimestre para determinar el monto del derecho a su cargo;

XI. Pagar oportunamente los derechos derivados de los servicios por suministro de agua y/o de descarga a la red de drenaje, y

XII. Renovar el aparato medidor cuando éste haya superado los siete años de servicio, o antes si lo solicita el usuario al Sistema de Aguas.”

De todo lo antes manifestado, se concluye que el régimen de propiedad en condominio, desde el punto de vista jurídico se integra de las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino para su aprovechamiento conjunto.

La titularidad puede referirse al uso de un espacio o de bienes determinados en forma exclusiva cuyo aprovechamiento y disposición se determinan bienes o áreas privativas, asimismo la titularidad porcentual de áreas y bienes de uso común que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

Para constituir un régimen de propiedad en condominio se requiere que el propietario manifieste su voluntad en Escritura Pública que deberá contener entre otros requisitos: licencia de construcción; ubicación, medidas y linderos; planos de condominio; memorias descriptivas; avalúo y destino de las unidades privativas, esto exclusivamente en el caso del Distrito Federal, los requisitos relacionados anteriormente pueden variar de acuerdo a la legislación local de cada entidad federativa, sin embargo estos son los más esenciales.

Es importante señalar que a través de esta modalidad de propiedad, se pueden evitar irregularidades en la tenencia de la tierra de manera sencilla y segura, por lo que siempre es necesario asesorarse con la autoridad correspondiente.

CAPÍTULO IV

BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y ÁREAS COMUNES

El capítulo que en esta ocasión se expone, tiene como propósito esencial dar a conocer diversos aspectos que son propios a la vida y realidad condominal, razón por la cual, la lectura y conocimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal resulta básica, para la realización de este apartado capitular, por ello, es que en todos los temas que lo conforman se hará mención de la parte legal que regula cada uno de los incisos que a continuación se presentan, dejando en claro desde este instante que la doctrina especializada en la materia de bienes no hace referencia a ninguna de los tópicos abajo indicados, razón por la cual se tuvo que recurrir al apoyo de la normatividad antes referida.

1. BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

El condómino es la persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre una unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como el estacionamiento, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva.

El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de la ley y las demás que establezca la escritura constitutiva y el reglamento.

1.1. DEFINICIÓN Y SUS ELEMENTOS ANEXOS

La unidad de propiedad exclusiva es todo espacio suficiente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública, con los elementos privativos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y que sirvan solo al propietario, así como los anexos que expresamente se hayan señalado en su escritura constitutiva, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

En este caso, resulta aplicable el siguiente precepto que pertenece a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y que a la letra señala lo siguiente:

Artículo 2. "Para efectos de ésta Ley se entiende por:

....

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA. Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual".

Ahora bien, por *departamento* se entiende la habitación o conjunto de habitaciones, en comunicación entre sí, que permanecen en cierto aislamiento respecto a las demás que integran un edificio y que constituyen una unidad de propiedad exclusiva en su utilización, con salida al exterior del edificio; por otra parte, se consideran *locales* aquellas habitaciones en las que se puede ejercer una profesión o una pequeña industria doméstica, o un negocio, es decir, el destino principal del local no es el de vivienda, sino ejercer en él una actividad de industria, comercio o enseñanza con fin lucrativo.

En razón de lo antes referido, los bienes y derechos comunes, son aquellos que pertenecen en forma *pro indiviso* a los condóminos, así como los elementos privativos de cada departamento o piso, se caracterizan porque su utilización está reservada exclusivamente a cada propietario, *los elementos comunes* se hallan afectos a la utilización de todos los condóminos.

En virtud de que la propiedad exclusiva tiene como anexos los elementos, bienes o servicios comunes que son necesarios para el óptimo uso y disfrute del inmueble en su totalidad, también tiene obligaciones que derivan del suelo donde está construido el condominio, las cimentaciones, patios, cisternas, azoteas, escaleras, muros, administración o portería, servidumbre, etcétera.

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 7° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal; por lo tanto, los copropietarios tienen el derecho de uso y disfrute de los elementos, bienes y servicios comunes, así como lo establece dicho precepto que a continuación se transcribe:

Artículo 7.- “En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.”

El derecho de copropiedad sobre los bienes y elementos comunes será proporcional al valor de su propiedad privativa (artículo 15 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal), como se cita de forma textual para pronta referencia.

Artículo 15.- “El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.”

“La clasificación de los elementos comunes en la siguiente:

- Elementos comunes esenciales: Son aquellos invisibles por ley física; en consecuencia su inclusión en la propiedad es imperativa, como el suelo, los muros, los fosos, las escaleras, los ascensores y las canalizaciones, y su enajenación por separado está también excluida en forma imperativa.

- Elementos comunes accidentales: son aquellos que se establecen como elementos comunes para la utilidad de los vecinos, sin que ello sea necesario por ley física, pues resultan divisibles por su naturaleza, como los estacionamientos, aunque exista la posibilidad de que se dividan o enajenen, pero como ello supone una modificación de la escritura constitutiva, por tanto este tipo de elementos comunes pueden perder su cualidad de tal para convertirse en privativos.

Los derechos que ejercen los titulares de los departamentos u otra unidad de propiedad exclusiva sobre los bienes comunes son derechos de copropiedad: se trata de un derecho de copropiedad sui generis. Esto es así, toda vez que los derechos que pertenecen a los condóminos son más extensos que en la copropiedad ordinaria, pues cada uno puede usar la totalidad de la cosa común y sus diversas partes como si fuera una cosa que le perteneciera.”⁸⁷

Las obligaciones que, en términos generales tienen los propietarios o condóminos respecto de la totalidad del inmueble, son:

- La de usar y disfrutar el inmueble de manera adecuada, tomando en consideración los derechos de los demás,
- La 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.

Lo anterior teniendo como fundamento, los siguientes ordenamientos jurídicos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y que a la letra establecen lo siguiente:

Artículo 2. “Para efectos de ésta Ley se entiende por:

....

ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

⁸⁷Gallegos Alcántara Eridani, Op. cit., págs. 214-219.

...

Artículo 7. "...El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad".

Artículo 9. "Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:
I. a V. ...

VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo alguno o algunos de los condóminos, y en este caso las reglas para dichas asignaciones;

VII. a IX. ...".

Artículo 14. "...

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente".

Artículo 16. "...

Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio deberán usar todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

[...]."

Artículo 23. "Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos, azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verde, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluidos de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;

II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminaria, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.

IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

...

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa apropiación de la Asamblea General”.

Para resumir lo anteriormente expresado, sirve el siguiente cuadro sinóptico:

Unidad de propiedad privativa	Derecho de copropiedad	Objeto de propiedad común
<ul style="list-style-type: none"> • Departamento, vivienda, local, áreas y naves. • Incluyen anexos: estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, etc. • Cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es accesorio e indivisible del derecho de propiedad. • No es enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos, azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, espacios señalados para

		<p>estacionamiento, siempre que dichas áreas sean de uso general, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes. • Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminaria, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, etc. • Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública. • Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se
--	--	---

		<p>resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.</p>
--	--	--

A continuación, se analizarán a detalle algunos aspectos de los ordenamientos antes mencionados:

En el Distrito Federal el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, establece que se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condominio, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, y que formen parte de su propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, que establece cómo está distribuido el condominio, cuáles son sus áreas comunes y cuáles de uso exclusivo, por lo que estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Asimismo, la fracción I del artículo 25 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, indica que son objeto de propiedad común los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dicha área sea de uso general. A su vez, el artículo 23, fracción VII establece entre otras cosas, que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen uso individual en el área de estacionamiento de uso común.

Por otro lado, cuando uno o varios departamentos de un edificio tienen distintas fachadas, se está infringiendo la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 25, fracción I, establece que las fachadas son "objeto de propiedad común".

Por último, la fracción III del artículo 28 dispone: que para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la escritura

constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad (como pintar una fachada completa), se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51 por ciento de valor total del condominio.

Así pues, las fachadas son parte de las áreas comunes, por lo tanto, no pueden ser modificadas parcial ni totalmente por uno o varios condóminos, sin acuerdo de asamblea.

1.2 LIMITACIONES

Al respecto, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala lo siguiente:

Artículo 17. “Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.”

Artículo 18. “Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.”

Respecto a la unidad de propiedad privativa, si uno de los condóminos no permite a otro gozar y usar de la cosa conforme al destino de ella, se produce una violación su interés particular.

En relación al área común, ninguno de los condóminos puede hacer más oneroso su derecho sobre el de los demás condóminos, es decir, lleve a cabo actos materiales que presuman el derecho exclusivo de propiedad, que se traduzcan en un menoscabo del derecho de los demás condóminos, no debe estorbar a los otros el uso del mismo derecho.

Sobre el tema en particular, la normatividad aplicable al régimen condominal es sumamente laxa en determinar un estudio más amplio sobre las limitaciones del condominio.

1.3 PROHIBICIONES

Este tema se ve contenido en lo que dispone el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de ésta Ley;

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privada, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos y poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federa y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

La no observancia a esta fracción y en caso que un área verde sufra modificación o daño, el administrador condómino o poseedor deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de

uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen, salvo los destinados para personas con discapacidad;

VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales en el Distrito Federal;

X. Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado.

Para el caso de las fracciones I a la X de éste artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal y demás leyes aplicables.

En el caso de las obras establecidas en la fracción III, éstas podrán llevarse a cabo solamente si en la Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará en el caso de haber afectados a su plena satisfacción.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir

La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones así como la Procuraduría Ambiental”.

El destino es tanto la razón de ser de la cosa como el fin para el cual la cosa ha sido creada o reservada, por ejemplo: la escalera sirve para llegar a los pisos, por lo que es un lugar de paso que debe quedar libre.

A los condóminos no les está permitido usar la cosa de tal forma que priven a los demás de su derecho de goce, lo que sucedería si modificaran el destino de un bien común, por ejemplo: un patio común en un estacionamiento.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual cuyo uso y goce facilitan; por tanto, la propiedad sobre las partes comunes es accesoria respecto de la propiedad sobre los espacios privados, departamento, piso u otros. A su vez, la accesoriedad implica una

conexión o vinculación entre ambas propiedades, si bien las cosas comunes están en posición subordinada e instrumental en cuanto al espacio independiente.

Como accesorios, los bienes comunes sujetos a indivisión forzosa siguen la suerte de la propiedad principal a lo que están agregados y de la cual constituyen una parte integrante; por ello, esos bienes no resultan susceptibles de ser objeto de un convenio especial independiente, como una venta, un embargo o una hipoteca.

La invasión de áreas comunes en unidades habitacionales es una constante; el desconocimiento de lo que significa compartir un área y de los instrumentos que regulan su uso son factores determinantes para la existencia de este fenómeno en los condominios.

Los casos de invasión en unidades habitacionales van desde colocar una maceta en un pasillo que es área común o apropiarse de un jardín, hasta poner jaulas a los espacios de estacionamiento o construir en áreas verdes o andadores para ampliar la propiedad exclusiva (vivienda).

Como se presente, la invasión de áreas comunes siempre significará un riesgo tanto para invasores como para invadidos, toda vez que se ocasiona inseguridad: jaulas de estacionamientos conllevan callejones y dificultan el acceso a ambulancias o bomberos en caso de accidentes; objetos en los pasillos entorpecen el libre tránsito si hay que evacuar urgentemente.

Queda claro que con las prohibiciones enunciadas en el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se intenta que exista la armonía y la sana convivencia entre los condóminos, para que éstos omitan hacer actos que perjudiquen los intereses de los demás.

1.3.1 ACTOS DE MOLESTIA (ATENTA TRANQUILIDAD, COMODIDAD, ESTABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD)

Para este caso en concreto, son aplicables los contenidos los artículos 17 y 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 17. “Cada condómino y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva”.

Artículo 27. “Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

...”

Artículo 79. “Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos básicos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua”.

Artículo 87. “La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

...”

El ruido excesivo por culpa de algún vecino que organiza fiestas con música a todo volumen, o que se le ocurre ponerse a trabajar partir de las 10 de la noche se agudiza aún más en condominio por lo que el artículo 23, fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que

los condóminos y en general los habitantes del condominio no podrán realizar actos que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio. De lo contrario "se aplicará multa por el equivalente de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal", según lo establece el artículo 87 de la misma ley.

Lo anterior nos da el argumento para que en caso de que convivir con vecinos ruidosos en algún condominio, se puede promover una queja en la Procuraduría Social, por conductas que afectan la tranquilidad y comodidad de los demás.

Asimismo, la ley condominal establece en su artículo 23, fracción IV, que "queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio, en condominios habitacionales, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo casos de fuerza mayor.

Lo manifestado en este apartado, tiene estrecha vinculación con lo expuesto en el inciso anterior, ya que se intenta que exista la armonía y la sana convivencia entre los condóminos, para que éstos omitan hacer actos que perjudiquen los intereses de los demás, y para que lo anterior pueda darse resulta fundamental que se elija una cultura condominal, la cual debe constituirse bajo elementos que son básicos, dentro de las relaciones humanas, como lo son el respeto y la tolerancia, difíciles de encontrar en las sociedades modernas, por ello, es importante que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal las haya incluido.

1.3.2 OBRAS NUEVAS, REPARACIONES, MODIFICACIONES Y DECORACIONES

En lo que hace a este tema, se deben observar las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a la letra disponen lo siguiente:

Artículo 8. "El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

...

III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado”.

Artículo 16. “...

Son derechos de los condóminos y poseedores:

I. a VII.

VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes”.

Artículo 22. “La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos”.

Artículo 24. “Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que divisiones que compartan entre sí.

De tal manera, que la realización de las obras que requieran éstas, así como su costo será a cargo de los condóminos o poseedores colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos o poseedores, solo en este caso será a cargo de éstos”.

Artículo 25. “En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.

Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no

podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

[...].”

Artículo 26. “Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II. Para realizar obras que se traduzcan en menor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la presente Ley.

III. El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación responderán por el saneamiento para el caso de evicción. Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes a los tres años posteriores a la entrega del área afectada.

IV. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para la ejecución de las obras se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio;

V. En el caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente.

VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

VII. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertas por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley, y

VIII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente que expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa”.

Artículo 27. “Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables”.

Considero que la regulación hecha por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en lo referente a las obras nuevas, reparaciones, modificaciones y decoraciones es muy acertada, debido a que es lógico que en cualquier momento de la vida de un inmueble éstas se realizaran, y por ello, se precisa que se hagan de una manera conveniente y ordenada, evitando en todo momento que se hagan determinando un perjuicio para los demás, por lo que a todas luces el legislador previo las consecuencias y los inconvenientes que se podrían dar al hacer este tipo de trabajos dentro de los condominios.

1.3.3 MASCOTAS

En este caso, resulta aplicable el contenido de la fracción IX del artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto que nos señala lo siguiente:

Artículo 21. “Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. a VIII. ...

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales en el Distrito Federal;

X. ...”.

Habitar en viviendas con régimen de propiedad en condominio representa una forma especial de convivencia, ya que se deben compartir no sólo espacios físicos, sino diversas formas de ver y vivir la vida, de actuar y relacionarse con los otros. Por eso, tener una mascota en condominio implica tomar conciencia se afecta la tranquilidad de los demás.

No es raro que los condóminos tengan una mascota, los problemas entre condóminos surgen cuando a los animales no se les proporciona los cuidados adecuados, o sus dueños no se responsabilizan de ellos, la queja más frecuente al respecto son las heces fecales de los animales que no son recogidas.

Así pues, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio.

Las reglas específicas sobre la posesión de mascotas deben establecerse en el reglamento interno de cada condominio, asimismo la Asamblea deberá resolver las medidas y limitaciones para poseer animales.

Este resulta otro tema interesante dentro del régimen condominal, ya que al legislador del Distrito Federal, parece no habersele escapado nada sobre lo que pueda incidir en las relaciones que en tal lugar puedan darse, que hasta las mascotas han quedado incluidas en dicha regulación; y aunque a simple vista pudiera parecer inconcebible que en lugares de espacios tan reducidos, como lo son generalmente los actuales condominios, la gente pudiera tener animales, los hay y de muy diversas especies, como perros, gatos, aves, roedores, reptiles, etc., por ello, la ley de la materia intenta que también a éstas se les respete, pero que también haya un régimen en el cual, tanto los condóminos que tienen mascotas como éstas respeten los derechos de los demás.

2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

2.1 DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS

En este caso, se precisa hacer la remisión a los siguientes artículos perteneciente a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que en sus partes conducentes señalan lo siguiente:

Artículo 4. “Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, 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 Interno del condominio que se trate”.

Artículo 7. “En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativa sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad”.

Artículo 15. “El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio”.

Artículo 16. “...

Son derechos de los condóminos y poseedores:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 38 de la presente ley;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;
- IV. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza;
- V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior del condominio;

VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.

VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privada, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner la estabilidad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes”.

“El titular de un departamento o unidad de propiedad exclusiva podrá ejercitar sobre él todas las facultades de disposición inherentes al derecho de propiedad, por lo que podrá venderlo, permutarlo, donarlo, aportarlo a una sociedad, hipotecarlo, legarlo, hacerlo objeto de un fideicomiso, y en general, disponer de él. Los actos que generalmente se realizan son los siguientes:

- *Enajenación.* En caso de venta de un departamento, los demás condóminos podrán ejercer el derecho del tanto y tendrán prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendamiento que en su caso habite el departamento.
- *Hipoteca.* El dueño de un piso, departamento, vivienda o local puede hipotecarlo separadamente del edificio quedarán comprendidos en el gravamen los bienes comunes inseparables de su derecho de propiedad.
- *Arrendamiento.* El dueño de un departamento o de otra unidad de propiedad exclusiva puede arrendarlos y el arrendamiento será regulados por las reglas del derecho común. Sin embargo, el derecho de uso del arrendatario tendrá las mismas restricciones que el de propiedad del arrendador que se encuentren consignados en la ley condominal, en la escritura constitutiva o en reglamento del condominio, pues el arrendador no puede transmitir al arrendatario más facultades que las que él tiene.”

2.2 OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

En este caso, la ley de materia señala lo siguiente:

Artículo 19. “...

El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

...”

Artículo 55. “Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinados para:

...”

Siendo aplicables las siguientes tesis jurisprudenciales:

“**Registro No.** 170954

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVI, Noviembre de 2007

Página: 725

Tesis: I.3o.C.648 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DERIVADAS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO. LA PRESCRIPCIÓN DE SU PAGO NO SE EXCLUYE POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 57 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El artículo citado establece que las cuotas de administración y mantenimiento no están sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago; pero no excluye la extinción de la prestación periódica por el transcurso del plazo legal ordinario que menciona la inactividad del acreedor frente al deudor, porque la finalidad del precepto es que el condómino deudor pueda evitar el pago por alguna situación personal frente al **condominio**, y no se estableció que tales cuotas tengan la calidad de imprescriptibles. Para ello, se requería de esa declaración expresa de imprescriptibilidad por parte del legislador, dado que la prescripción es una institución general de derecho civil que rige en la materia y sólo una declaración en ley especial podía provocar su no aplicación. Ello es así, porque la prescripción se refiere a la extinción de la obligación por el transcurso del tiempo derivado de que siendo exigible hubo abandono del derecho, y por ende se extingue la obligación de pago parcial y no se trata únicamente de que la obligación exista y se trate de evitar el pago de la obligación, con alguna excepción procesal o derivada de la situación específica del deudor que es lo que expresamente declara improcedente el artículo en comento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 527/2007. Condominio A, B y C del Conjunto Habitacional Urbano "Loma Hermosa". 20 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.”⁸⁸

“**Registro No.** 177415

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXII, Agosto de 2005

Página: 2051

Tesis: I.3o.C.500 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

TÍTULO EJECUTIVO DERIVADO DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ELEMENTOS, NATURALEZA Y CARGA DE LA PRUEBA.

El artículo 60 de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles para el Distrito Federal establece que trae aparejada ejecución el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional determinados en asamblea o en el reglamento, cuando el referido estado es suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, al que se acompañen los recibos de pago y copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social, del acta de asamblea general relativa y/o reglamento en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Luego, para la procedencia de la vía ejecutiva civil fundada en el anterior precepto, sólo es necesario que a la demanda se anexen los instrumentos antes descritos, sin que de su contenido se desprenda imperativo alguno por cuanto a que también deban anexarse los documentos que acrediten la personalidad del administrador y el presidente del comité de vigilancia que son los funcionarios que suscriben el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional. En ese contexto, la ley otorga a la liquidación de adeudos que cumple con tales requisitos una presunción legal al elevarlo a la categoría de título ejecutivo, por tanto es una prueba preconstituida y lo reviste con un máximo valor probatorio al establecer que hará fe de su contenido, salvo prueba en contrario; de ahí que si la demandada manifiesta que las personas que suscribieron la liquidación no tenían facultades para ello, en términos del artículo 282, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, le

⁸⁸ Tesis: I.3o.C.648 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I.3o.C.648 C, 20 de septiembre de 2007, pág. 725

corresponde a ella aportar las pruebas conducentes, porque su argumento negativo está dirigido a desconocer la presunción legal de que goza el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 209/2005. Inmobiliaria Edward, S.A. de C.V. 8 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.”⁸⁹

“**Registro No.** 178508

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Mayo de 2005

Página: 1434

Tesis: I.4o.C.91 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CONDominio. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LA ASAMBLEA RESPECTIVA AL CONDÓMINO, NO LO EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGO. Si bien es verdad que la falta de notificación a un condómino para acudir a una asamblea, y de las resoluciones tomadas dentro de ésta, trae como consecuencia que no se le pueda obligar a acatar las resoluciones tomadas, también lo es que tal consecuencia no se actualiza en los casos en los que se demanda a un condómino el pago de cuotas de mantenimiento y éste alega que no se le notificó la fecha de la asamblea en la que se autorizó su cobro por la vía legal, ni la resolución que se emitió; en virtud de que en términos del artículo 57 de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles para el Distrito Federal, la obligación de los condóminos, de pagar las cuotas de administración y mantenimiento, no se encuentra supeditada a que se le notifique asamblea alguna, y por ende, el condómino no se encuentra eximido de cubrir dichas cuotas que son de interés común y necesarias para el mejor funcionamiento y conservación del **condominio** correspondiente, tal y como se puede desprender del análisis de la fracción IX del artículo 35 de la legislación antes referida.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

⁸⁹ Tesis: I.3o.C.500 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I.3o.C.500 C, 8 de abril de 2005, pág. 2051

Amparo directo 9264/2004. Unidad Industrial Iztapalapa, A.C. 14 de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.⁹⁰

“Registro No. 178463

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Mayo de 2005

Página: 1458

Tesis: I.4o.C.92 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

DOCUMENTOS CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 60 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD CUANDO SE RECLAMA EL PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO EN LA VÍA ORAL CIVIL. Es incorrecto declarar improcedente la acción de pago de cuotas de mantenimiento reclamadas a un condómino a través de la vía oral civil, por no haberse exhibido la totalidad de los documentos contemplados en el artículo 60 de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles para el Distrito Federal, pues dada la naturaleza de la vía intentada, es claro que tales documentos no son indispensables para poder analizar la procedencia de la acción, por no requerir ésta como exigencia, la exhibición de documentos que traigan aparejada ejecución.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 9264/2004. Unidad Industrial Iztapalapa, A.C. 14 de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.⁹¹

“Registro No. 162908

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXXIII, Febrero de 2011

⁹⁰ Tesis: I.4o.C.91 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 14 de julio de 2004, pág. 1434

⁹¹ Tesis: I.4o.C.92, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Mayo de 2005, pág. 1458.

Página: 2272

Tesis: I.4o.C.317 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CONDOMINIO. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. EXCEPCIONES PERSONALES INOPONIBLES.

La interpretación funcional del artículo 57 de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles en el Distrito Federal, al establecer que las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, lleva a determinar que su alcance no es el sugerido por su literalidad, porque ésta conduciría prácticamente a la total indefensión del condómino, sino que en respeto a su finalidad, sólo excluye las excepciones fundadas en relaciones personales entre el condómino y la administración, con el propósito de evitar el pago, bajo la premisa de que el adeudo efectivamente existe, verbigracia, cuando el condómino se niega a pagar las cuotas, por haber sufragado directamente algunos gastos comunes, porque la administración tenga adeudos con él, o porque el administrador ha incurrido en algún incumplimiento al reglamento del **condominio**, etcétera.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 393/2010. María de la Guadalupe Lois Guerra. 9 de septiembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.⁹²

Las obligaciones de los condóminos por actos, obras y gastos derivados de su unidad de propiedad exclusiva son; efectuar los gastos de conservación y reparación de los departamentos.

Cada condómino podrá realizar las obras que estime necesarias para la conservación y reparación de su departamento o local, siempre que no afecte la seguridad del edificio. De conformidad con el artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo serán obligatorios para los condóminos

⁹² Tesis: I.4o.C.317 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Febrero de 2011, pág. 2272

colindantes siempre y cuando la ejecución de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos.

Asimismo, el pago de los impuestos y derechos fiscales. El pago de los impuestos sobre la propiedad es obligación de todos los propietarios de los distintos departamentos del edificio, para efectos fiscales, cada piso, departamento, vivienda o local se valorará por separado, incluida la parte proporcional indivisa de los bienes comunes y los condóminos cubrirán el impuesto predial correspondiente.

En relación con los derechos por servicio de agua, por lo común, se instala un medidor general a la entrada del edificio y medidores particulares en cada departamento. Al calcular el pago de derechos adeudados, de la cantidad que marque el medidor general se deduce la suma de las cifras que aparecen en cada medidor particular, y el resultado que se obtenga será igual al consumo de las partes comunes, debiéndose cubrir el importe de estos derechos por los condóminos, a menos que se haya pactado expresamente otra situación.

En este sentido, el artículo 61 de la ley de la materia señala:

Artículo 61.- “Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.”

De igual forma, el condómino debe conservar su propio piso, departamento o local en buen estado, incluidas sus instalaciones de agua, gas, electricidad y demás elementos privativos, en términos que no perjudiquen los derechos de terceros.

Asimismo, el condómino está obligado a usar de manera adecuada el inmueble, lo cual implica cumplir tanto los deberes que sobre el uso del inmueble le imponen las leyes, como los acuerdos con los demás condóminos, es decir la diligencia se aplica respecto al uso del inmueble y a las relaciones del condómino con los demás.

Con respecto a las obligaciones sobre los bienes comunes; el mantenimiento trae consigo cargas comunes, las cuales se dividen entre los condóminos, según el valor de sus respectivos departamentos o unidades de propiedad exclusiva.

Entre las principales obligaciones en relación a los bienes comunes del condominio, se encuentran las siguientes:

- Contribuir a los gastos normales y extraordinarios. Los gastos normales son aquellos que se efectúan para utilizar y conservar los bienes y servicios comunes, siempre que no impliquen una alteración o modificación esencial a su naturaleza, es decir, son aquellos gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios.
- Realizar las obras o reparaciones urgentes de los bienes comunes. En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas por cualquiera de los condóminos y los gastos que haya realizado serán reembolsados de tal modo que el costo se repartirá en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia, según lo dispone la fracción V del artículo 26 de la ley invocada, que a la letra señala lo siguiente:

Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

[...]

V.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

[...]

- Realizar las obras o reparaciones necesarias. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se efectuarán por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, para ello bastará la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y

administración, comité que deberá informar al respecto en la siguiente asamblea general, cuando dicho fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

- Realizar las obras nuevas o mejoras voluntarias, excepto en áreas verdes, que no impliquen modificar la escritura constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo probatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente 51% del valor total del Condominio.

Como conclusión de este capítulo, es evidente como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, hace una vasta regulación sobre diversas situaciones que acontecen o pueden suceder en un régimen condominal, no sólo en lo que atañe a los bienes inmuebles en sí, sino que su alcance va más allá, intentando que las relaciones humanas que subsisten en este tipo de lugares, se den de la mejor manera posible, difícil y complejo de que se manifieste en la realidad, por el trajín de vida acelerado con que el hombre moderno realiza sus actividades cotidianas, lo que en muchos casos determina que no exista el más elemental respeto hacia los intereses o derechos de los demás, sin embargo, creo que la ley de la materia ha previsto todos los mecanismos, tanto pacíficos como sancionadores, para que tal convivencia pueda darse en la mejor armonía posible.

CAPÍTULO V

LA ORGANIZACIÓN CONDOMINAL

El objetivo del presente apartado capitular es exponer la manera en cómo se encuentra constituida la organización interna del régimen condominal, en donde se observa la existencia de órganos especializados en determinadas funciones, que conjuntamente tratan de que exista y converja la sana y armoniosa convivencia entre los condóminos; de ahí la importancia de entrar al estudio y mención de cada uno de ellos, como se hará a continuación en los siguientes apartados, aclarando que para la resolución de los mismos, es de capital significancia tomar en cuenta lo que dispone la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

1. LA ASAMBLEA

La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración, es la reunión de la totalidad de los condóminos, tiene facultades de nombramiento y remoción; determinación; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuestos de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común.

A. DEFINICIÓN DE ASAMBLEA GENERAL

Doctrinal y jurídicamente el término asamblea es definida de las siguientes formas, a saber:

- “Reunión de personas, celebrada previa convocatoria, para tratar, discutir y resolver, en su caso, cuestiones de interés común a los asambleístas”.⁹³
- “Reunión de personas convocadas, para un fin, generalmente para deliberar sobre algo”.⁹⁴
- En materia específicamente condominal la asamblea general es concebida de la siguiente manera: “Es la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por lo menos cada seis meses y que tiene facultades de nombramiento y remoción; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de

⁹³ De Pina, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Elementos de derecho civil mexicano*, bienes-sucesiones Op. cit, pág. 107.

⁹⁴ Palomar de Miguel, Juan, Op. cit, pág. 143.

estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común”.⁹⁵

Desde una perspectiva legal, el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala lo siguiente:

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

...

ASAMBLEA GENERAL. Es el órgano máximo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común.

...”.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece la celebración de asambleas como un medio de organización y funcionamiento del condominio y sujeta su realización a formalidades que salvaguardan la asistencia y participación de los condóminos en los asuntos de interés común, la omisión de un requisito legal acarrea la nulidad de la asamblea de condóminos, motivo por el cual es indispensable que los actos de convocatoria, constitución y desarrollo se efectúen por persona capacitada que cuente con legitimación para ello, como puede ser el administrador, el comité de vigilancia, la mayoría de los condóminos o en su caso, un profesionista en materia jurídica.

Se exponen las propuestas generales de los condóminos para el mejor funcionamiento del condominio y donde mediante una votación mayoritaria se aprueban los acuerdos que son obligatorios para el administrador y los condóminos. Los acuerdos se transcriben en un libro de actas autorizado en el que se detallan las acciones por seguir, no podrán contravenir lo dispuesto en La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva, el reglamento, así como otras leyes y reglamentos relativos y aplicables.

⁹⁵ Guzmán Araujo Pandal, Gerardo, Op. cit. pág. 20.

B. TIPOS DE ASAMBLEA

Hay dos tipos de asambleas generales de condóminos, ordinarias y extraordinarias:

- **Asamblea General Ordinaria.**

Se celebran cada seis meses y tienen como finalidad informar acerca del estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes a él, cuyas principales facultades son las siguientes:

- Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar su reglamento.
- Nombrar o remover libremente al administrador.
- Fijar la remuneración del administrador.
- Fijar la garantía que debe otorgar el administrador.
- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos.
- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, así como las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas.
- Nombrar y remover el comité de vigilancia.
- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren incluidos entre las funciones conferidas al administrador.
- Resolver sobre la restricción de servicios, por la omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que los servicios sean cubiertos con dichas cuotas, no se podrá restringir el servicio de agua potable.
- Revisión de estados financieros del condominio.
- Revisión de la inversión de cuotas condominales.
- Revisión del plan de trabajo del administrador.
- Revisión del avance de recuperación de cuotas adeudadas al condominio.
- Modificación de cuotas condominales.

- Análisis de los problemas del condominio.
 - Revisión de presupuestos de prestadores de servicios.
 - Reuniones para implementar programas de cultura condominal.
 - Otros temas de interés general del condominio.
- Asamblea General Extraordinaria.
Estas se celebran cuando existen asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los asuntos siguientes, conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento:
 - Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen condominal.
 - Cualquier modificación al reglamento del condominio.
 - Para la extinción voluntaria del régimen condominal.
 - Para realizar obras nuevas en las áreas comunes.
 - Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio.
 - Alguna emergencia ocurrida en el condominio, como en el caso de un siniestro.
 - Casos en los que la urgencia del asunto lo amerite.

Lo anterior con fundamento, en el artículo 29 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quien a partir de su tercer párrafo en adelante establece los tipos de asamblea, al decir lo siguiente:

Artículo 29. “...

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las Asambleas Generales Ordinarias. Se celebrarán cuando menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II. Las Asambleas Generales Extraordinarias. Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:

- a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;
- b) Para la extinción voluntaria del Régimen;
- c) Para realizar obras nuevas;
- d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción”.

Hay otro tipo de asambleas, establecidas en el artículo 30 de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que mencionan los siguientes aspectos:

Artículo 30. “Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio; y

III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores. En las sesiones de administradores se deberá elegir el Comité de Administración y el Comité de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 32 de esta Ley.

IV. En los condominios de uso comercial de servicios, industrial o mixto; la Asamblea General y/o Comité de Vigilancia acodará el lugar y hora que más convenga a los condóminos para la realización de sus asambleas.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios”.

Como se puede apreciar de lo anteriormente transcrito, se observa que “...gran parte de la doctrina divide las asambleas del consorcio de propietarios, inspirándose en las asambleas de las sociedades, en ordinarias y extraordinarias”.⁹⁶

⁹⁶ Borja Martínez, Manuel, Op, cit. págs. 216-217.

C. QUIÉNES PUEDEN CONVOCAR A ASAMBLEA

En este caso, es la fracción III del artículo 32 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quien establece lo siguiente:

Artículo 32. “...

III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

- a) El Administrador;
- b) El Comité de Vigilancia,
- c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y
- d) La Procuraduría, sólo en los casos donde no exista algún tipo de administración; y únicamente con el objeto de difundir y fomentar la Cultura Condominal.

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar...”.

El proceso de acreditación de convocatoria que refiere el inciso C, Fracción III, artículo 32 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se lleva a cabo cuando no hay administración legalmente constituida, o se niegue a convocar el administrador o el comité de vigilancia, debiendo cubrir los siguientes requisitos, con el fin de estar en posibilidades de convocar a una asamblea general ordinaria:

- Solicitar mediante formato único a la Procuraduría Social su intervención.
- Acreditar el carácter de condómino.- Copia fotostática de escritura individual “con sello del notario”, o contrato de compraventa, o certificado de adjudicación, o boleta predial; estos documentos deberán indicar el nombre del propietario, unidad privativa del que es dueño y dirección del condominio.
Identificación Oficial.- Copia de Credencial del elector, o pasaporte, o cédula profesional, o cartilla, o FM2; de este último documento se cotejará que el nombre coincida con la acreditación de propiedad y la firma en la solicitud.
- Copia de la escritura donde se declare la constitución del régimen de propiedad en condominio.- Deberá contener sellos del Notario y de la

Inscripción al Registro Público de la Propiedad, así como el número de unidades de propiedad exclusiva que integran el condominio.

- Copia del Reglamento Interno y/o Tabla de Valores e Indivisos.- Deberá contener sellos del Notario.

D. LA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Las convocatorias para la celebración de asambleas generales, se harán de acuerdo a lo consagrado en el artículo 32 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, numeral que menciona lo siguiente:

Artículo 32. "Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II. Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la parte del condominio; o bien, depositándola de ser posible en el interior de dicha unidad de propiedad privativa;

III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley;

a) El Administrador;

b) El Comité de Vigilancia,

c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y

d) La Procuraduría, sólo en los casos donde no exista algún tipo de administración; y únicamente con el objeto de difundir y fomentar la cultura condominal.

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

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

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de quince minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

V. En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en los demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno,

VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos de acuerdo a lo estipulado en inciso c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y

VII. En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 29 de esta Ley, las reglas para la fijación del quórum y votación se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma Ley”.

E. REGLAS GENERALES DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

En este caso en particular, se debe estar atento a lo que dispone el artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto que menciona a la letra lo siguiente:

Artículo 31. “Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II. Las resoluciones de la asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán formar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma.

III. Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje del indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en El Título Quinto de esta Ley;

IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;

V. El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento

de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que solo un condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV;

VII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley.

VIII. El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: lugar, fecha, hora, firmas de los participantes, orden del día y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.

IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor de las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro público de la Propiedad;
- b) Modifica el Reglamento, el acta se protocolizará ante Notario Público, y éste deberá registrarse ante la Procuraduría”.

F. PRINCIPALES FACULTADES DE LA ASAMBLEA

Tales facultades son enunciadas en el artículo 33 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto normativo que a la letra señala lo siguiente:

Artículo 33. “La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;

- II. Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;
- III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;
- IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;
- VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultura, Seguridad y Protección Civil y del Deporte;
- VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado.
- VIII. Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que se 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; tratándose de condominio industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;
- X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, o el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier 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.
- XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;
- XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;
- XIV. Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;
- XV. Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 60 de la presente Ley;

XVI. Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultural, Seguridad y Protección Civil y del Deporte;

XVII- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

...”

2. LA ADMINISTRACIÓN

Administrar un condominio es un compromiso y una responsabilidad; el administrador juega un papel muy importante, ya que como parte de su labor es el saber escuchar, atender, orientar, conciliar, comunicar, interesar, incluir, motivar e involucrar a todos los condominios, para lograr pasar de la apatía, el desinterés y el conflicto, a la participación colectiva.

A. QUIÉN ADMINISTRA UN CONDOMINIO

En este caso, se hace referencia a un administrador, que “Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos.” De lo anterior, resulta válido inferir entonces que, la administración es la parte medular del eficaz funcionamiento del condominio.

De conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, puede designarse como administrador a uno de los condominios o un tercero extraño al condominio.

- Requisitos del cargo de administrador, el artículo 38 de la ley de la materia, señala lo siguiente:

Artículo 38. “Para desempeñar el cargo de Administrador:

I.- En el caso del Administrador condómino, deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.

El nombramiento del Administrador condómino o Administrador profesional quedará asentado en el libro de actas de asamblea, o la protocolización del mismo deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación.

La Procuraduría emitirá dicho registro y constancia de capacitación y/o actualización en un término de quince días hábiles.

El mandato como administrador lo otorga la asamblea general de condóminos y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades. El libro de actas donde se plasme el nombramiento del administrador o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles”.

- La remuneración del administrador; el artículo 39 de la ley invocada, establece lo siguiente:

Artículo 39. “La remuneración del Administrador condómino o profesional será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el acta de asamblea”.

En el primer año de vida del condominio, el administrador es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en los subsecuentes es nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos, como lo funda el artículo 40 de la ley de la materia que a la letra establece:

Artículo 40. “En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento”.

B. CUÁLES SON LAS PRINCIPALES FUNCIONES DE UN ADMINISTRADOR

Las funciones del administrador son de dos clases:

- **Funciones Ejecutivas:** Consiste principalmente en cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, velar por la observancia de las disposiciones de la ley y del reglamento interno, ejecutar las resoluciones de la asamblea, recaudar las cuotas y realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado.
- **Funciones Representativas:** El administrador tendrá las facultades de apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las que requieran cláusula especial, salvo que se confieran por el reglamento o la asamblea, y contará con representación frente a terceros.

Las funciones que tiene delegadas desempeñar un administrador se encuentran comprendidas en el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto que establece lo siguiente:

Artículo 43. “Corresponderá al Administrador:

- I. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios están comprendidos los que a su vez sean comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;
- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismo que en todo tiempo podrán ser consultados por condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;
- V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;

VIII. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX. Recaudar de los condóminos o poseedores 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, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;

X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno;

XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior

b) Dar el monto de las aportaciones y cuotas pendiente. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o poseedores, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada o motivada.

c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y

d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda;

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del artículo 31.

XIII. Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno;

Es obligación del administrador convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley.

En caso de que el Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General de acuerdo a lo establecido en el

artículo 32, para informar a la misma el desempeño del Administrador; y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiere convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, aquel podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogara por quince días naturales más.

XIV. Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y/o su Reglamento Interno;

XV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva;

XVI. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII. 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 correspondiente;

En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previos aviso, el Comité de Vigilancia deberá de convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para nombrar a un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador;

XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;

XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;

XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente;

XXII. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;

XXIII. Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del Condominio;

XXIV. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley;

XXV. Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente ley;

Dicha constancia será emitida por el Administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que el administrador haya recibido la solicitud.

XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

XXVII. Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite.

XXVIII. Registrarse ante la Procuraduría como Administrador”.

Duración en el cargo. Existe limitación de un año, pero podrá ser reelecto por la asamblea en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos, lo anterior enunciado en el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 42. “El Administrador durará en su cargo un año, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus términos el contrato y en caso de que la Asamblea General determine su reelección se atenderá a lo siguiente:

I.- El Administrador condómino podrá ser reelecto en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

II.- El Administrador profesional podrá ser ratificado siempre y cuando renueve el contrato y la fianza correspondiente”.

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“**Registro No.** 220480

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación
IX, Febrero de 1992

Página: 158

Tesis: I.5o.C.441 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

CONDOMINIOS.CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE AL ADMINISTRADOR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS RELATIVOS A LOS BIENES Y A LOS ELEMENTOS Y PARTES DE LOS INMUEBLES QUE SE CONSIDEREN COMUNES.

Los derechos de copropiedad, posesión y uso del inmueble en condominio únicamente podrán ser defendidos en forma particular, cuando se trata de afectar el derecho exclusivo que tiene cada condómino sobre su vivienda, mas no cuando se afecte el derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y precisamente por ser ese derecho de propiedad proporcional a cada uno de los condueños, es por lo que no puede ser ejercitado en forma directa y sin intermediario, sino a través del representante legal de esa persona moral, como lo es el administrador, el que al promover a nombre de la asamblea, en los casos de afectación de los bienes comunes, no restringe el derecho que a cada condómino corresponde, sino únicamente actúa en la forma y términos establecidos por la propia ley, dada la naturaleza específica de este tipo de propiedad.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1349/91. Rafael Reyes Castillo y otros. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.”⁹⁷

⁹⁷ Tesis: I.5o.C.441 C, *Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I.5o.C.441 C, 14 de noviembre de 1991, pág. 158*

C. ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINAL

Se entiende por conjunto condominal, aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de ellos conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez, existan áreas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto condominal.

Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común, se elegirá un administrador y un comité de administración, integrado de la siguiente forma:

- **Administrador:** Sus funciones se establecen en el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- **Secretario:** Tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas de asamblea, acreedores, archivos y demás documentos necesarios para el funcionamiento de la administración.
- **Tesorero:** Será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador para llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los fondos.

La elección de los integrantes del comité de administración, puede realizarse mediante la Asamblea General de Condóminos del conjunto condominal o la Asamblea General de Administradores, que es opcional a petición de partes (Artículo 30 fracción III de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

3. COMITÉ DE VIGILANCIA

Es un grupo colegiado por dos o hasta cinco condóminos, según el número de viviendas del condominio, cuya función consiste en apoyar y a la vez ser contrapeso del administrador. Sus miembros serán electos por la asamblea general de condóminos.

El Comité de Vigilancia constituye "...el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la Asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio".

A. CONSTITUCIÓN

- La manera en cómo se encuentra constituido el comité de vigilancia se detalla en lo que disponen los artículos 47 y 48 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, preceptos textualmente indican lo siguiente:

Artículo 47. "Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales".

Artículo 48. "El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos miembros por un periodo consecutivo".

- El comité de vigilancia del Conjunto Condominal; será integrado por los Presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuaran en forma colegiada, eligiendo entre ellos un coordinador, (artículo 50 párrafo I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Artículo 50. "Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección...".

B. FUNCIONES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Para el conocimiento de este tópico, es menester remitirse al artículo 49 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, numeral que indica lo siguiente:

Artículo 49. “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. Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;
- III. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;
- V. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;
- VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los Administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades en la administración;
- VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente.
- IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos de la fracción III inciso b) del artículo 32 de la presente Ley;
- XI. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;
- XII. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 43 de la presente Ley;
- XIII. los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General. Artículo a
- XIV. Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno”.

El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose de forma honorífica. Podrá reelegirse solo la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo (artículo 48 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

4. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar entre otros elementos, las características del condominio, la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, la descripción de bienes de propiedad común y al apéndice de la escritura se agregará el reglamento.

Constituye un derecho de los propietarios que establecen el régimen de propiedad en condominio, aprobar el reglamento, aunque por regla general, el documento se elabora para la inscripción correspondiente, contiene previsiones mínimas que son todos los aspectos necesarios para el funcionamiento del inmueble.

De conformidad con los artículos 52 al 55 de la Ley Condominal, los condominios deben contar con un reglamento interno que les permita complementar y especificar las disposiciones de dicha ley, el cual debe registrarse ante la Procuraduría Social y ser parte de la escritura constitutiva.

A. DEFINICIÓN

El reglamento interno, se concibe como el instrumento básico que fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes del inmueble y las obligaciones de los condóminos.

Sobre el particular, el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala lo siguiente:

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

...

REGLAMENTO INTERNO. Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

...”.

El Reglamento es cualquier norma que proviene de la Administración, cualquier disposición administrativa con rango inferior a la Ley. El Reglamento y la Ley tienen en común que son normas escritas.

“Que la norma reglamentaria es de rango inferior a la ley significa en primer lugar, que aunque sea posterior a ésta no puede derogarla y, por el contrario, toda norma con rango de ley tiene fuerza derogativa sobre cualquier reglamento. Pero también significa que no hay materias reservadas a la potestad reglamentaria en el sentido de que la ley puede entrar a regular cualquiera que con anterioridad haya sido regulada por el reglamento.”⁹⁸

La ley y el reglamento se expresa en el principio llamado reserva de ley, principio tributario del Estado según el cual la libertad y la propiedad de los ciudadanos sólo pueden ser limitadas por la Asamblea legislativa a través de la ley como expresión de la voluntad general.

Existen Diferencias entre el Reglamento y la Ley, enlistadas de la siguiente manera:

- El Reglamento tiene un rango inferior a la Ley ya que la Administración carece de representatividad general (o democrática). Se trata, por tanto, de normas de contenido básicamente técnico y no político. Generalmente viene a completar o desarrollar lo establecido en las leyes.
- El Reglamento siempre debe tener una justificación. Es una norma secundaria que debe encontrar esa justificación en la Ley.
- El Reglamento es plenamente enjuiciable por la jurisdicción ordinaria (se puede recurrir por la jurisdicción ordinaria) mientras que la Ley es inmune a la

⁹⁸ Parada Ramón, *Derecho Administrativo I (Parte General)*, Duodécima edición, Marcial Pons, Madrid 2000, pág. 62.

jurisdicción ordinaria y sólo puede ser recurrida ante el Tribunal Constitucional por aquéllos sujetos que estén legitimados para ello.

B. ELABORACIÓN, MODIFICACIÓN, CONTENIDO Y REGISTRO DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO

Las disposiciones del reglamento de condominio son de ineludible cumplimiento por todos los condóminos, ya que tendrán fuerza de ley para quienes entren a integrar el régimen, y su fuerza coercitiva es tan amplia que solo tendrá limitación cuando sus estipulaciones puedan restringir, adulterar, suspender o violar las disposiciones de la ley condominal.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles define al Reglamento Interno de la siguiente manera:

Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:

(...)

REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

(...)

Asimismo, el artículo 2 del Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles señala lo siguiente:

Artículo 2.- “Para efectos de este Reglamento se entiende por:

(...)

V. Reglamento Interno: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de la Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

(...)”

En el reglamento se tratan aspectos particulares del condominio, como los siguientes:

- Derechos, obligaciones y limitaciones para usar áreas comunes y exclusivas.
- Procedimiento para cobrar las cuotas, así como monto y periodicidad de éstas.
- Medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

- Las causas por las cuales el administrador y el comité de vigilancia podrán ser removidos.
- Las bases para modificar el reglamento, conforme a la escritura constitutiva.
- Medidas y limitaciones para tener animales.
- Las bases para integrar un programa de protección civil.
- La tabla de valores o indivisos, que son los porcentajes de áreas comunes que corresponden a cada condómino, tabla que se modificará cuando se reformen dichos valores o indivisos por reforma de la escritura constitutiva.

Lo anterior con fundamento en los artículos 4 y 19 de la Ley de Propiedad en Condominio el cual se transcribe para pronta referencia:

Artículo 4.- “Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, 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 Interno del condominio que se trate.”

Artículo 19.- “El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, **el Reglamento Interno** y demás leyes aplicables (...).”

“Existen otras clases de reglamentos que se clasifican de la siguiente manera:

- Según los destinatarios

Generales: Van dirigidos a una pluralidad indeterminada de individuos, o sea, al conjunto de los ciudadanos.

Especiales: Sólo afecta a los ciudadanos de una categoría determinada que presentan una situación de relación especial o singular frente a la Administración. Normalmente, han llegado a esa situación de forma voluntaria.

- Según su relación con la ley Independientes

Ejecutivos: Secundum legem” (según la ley) Desarrollan una ley. Precisan, por tanto, de una habilitación legal previa (remisión). Este tipo de reglamentos permiten la estabilidad de las leyes en la medida en que los reglamentos son más fácilmente modificables que las leyes. La ley establece el marco legal y el reglamento (que desarrolla la ley) permite la adaptación a las nuevas circunstancias que vayan surgiendo.

Independientes: “Praeter legem” (más allá de la ley) Se aprueban al margen de la ley y sin una cobertura legislativa específica. Son excepcionales y su ámbito de aplicación se reduce al ámbito organizativo interno de la Administración y al ámbito de las relaciones de especial sujeción (reglamentos especiales).

Tienen que tener una habilitación que puede ser

- Implícita. La ley no lo prohíbe.
- Explícita. Por ejemplo, la deslegalización (se reduce el rango de una materia para que se pueda regular mediante reglamento en lugar de mediante ley).
- De necesidad “contra legem” (contra la ley) Son aún más excepcionales y sólo pueden dictarse en situaciones de emergencia, de necesidad.

- Según los titulares

Existen los siguientes tipos de reglamentos:

- Reglamentos estatales
- Reglamentos autonómicos
- Reglamentos locales
- Reglamentos de la administración institucional: Los reglamentos locales y de la administración institucional no obedecen a una potestad reglamentaria originaria de estos entes. Se derivan de una atribución legislativa previa.

- Según su posición jerárquica

Los reglamentos están jerarquizados de acuerdo con la posición jerárquica que tenga el órgano que los dicta.

Existen dos tipos de límites enunciados de la siguiente forma:

Límites formales: Los reglamentos tienen que aprobarse siguiendo el procedimiento establecido y por el órgano competente por razón de materia, territorio y jerarquía. Si el reglamento no se dicta de esta manera, es nulo de pleno derecho y por lo tanto, susceptible de impugnación.

Límites materiales:

- Debe respetar el principio de legalidad y por tanto, no puede contradecir lo establecido en la ley, ni regular materias reservadas a la ley. Deberá contar con la habilitación previa legal correspondiente (los reglamentos ejecutivos).
- El reglamento no puede contradecir lo establecido por un reglamento jerárquicamente superior.
- El reglamento no puede aplicarse en forma retroactiva salvo los supuestos en que proceda.

Si se incumple alguno de estos límites materiales, el reglamento será nulo de pleno derecho. Contra estos reglamentos viciados de nulidad, se puede utilizar el recurso directo o el indirecto.

- Directo: Impugnar directamente el reglamento. Se realiza ante la jurisdicción contencioso-administrativa, no ante la Administración. No cabe un recurso administrativo contra un reglamento.
- Indirecto: Va contra un acto de aplicación del reglamento. Hay que recurrir en vía administrativa y luego por vía jurisdiccional.⁹⁹

De lo anteriormente transcrito se desprende que el Reglamento Interno resulta fundamental dentro del universo de relaciones que se presentan en un área condominal; por tales circunstancias, es importante también conocer la manera en cómo se elabora, se modifica, su contenido que proyecta y el registro que debe darse para que sea válido, situaciones que se mencionan a continuación:

a) Elaboración. Para la constitución de este tipo de instrumento debe tenerse en consideración lo que señala el artículo 52 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, numeral que preceptúa lo siguiente:

Artículo 52. “La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio...”.

La primera condición o límite para la validez de un reglamento es que el órgano que lo dicta tenga competencia para ello, cuestión ya aludida al tratar de las relaciones entre la ley y el reglamento.

Los reglamentos se ordenan según la posición en la organización administrativa del órgano que los dicta sin que en ningún caso el reglamento dictado por el órgano inferior pueda contradecir por el superior.

“El procedimiento para la elaboración de un reglamento consta de 3 fases:

Iniciación: Se produce con la elaboración del proyecto por los servicios técnicos del órgano. Una vez elaborado dicho informe, se le incorporan los siguientes:

- Informe sobre la necesidad y oportunidad de la elaboración del reglamento.

⁹⁹ Ibídem. pág. 65

- o Memoria económica en la que se determina aproximadamente con carácter de alza, el coste económico que supondrá la aprobación de ese reglamento.

Desarrollo: Lo integran las siguientes fases:

- o Deben evacuarse los informes y dictámenes
- o Se deben incorporar estudios y consultas de particulares o instituciones
- o Debe abrirse un periodo de audiencia e información pública para que los grupos de afectados por ese reglamento, o los ciudadanos en general, puedan realizar alegaciones. La información pública puede excluirse por resolución motivada cuando los grupos de afectados o las asociaciones que engloban intereses afectados por el reglamento hayan sido consultados o hayan intervenido anteriormente. Tampoco procede la información pública cuando se trate de reglamentos internos.

Aprobación: La aprobación se realiza por el órgano competente y debe ser objeto de publicación oficial para su entrada en vigor.”¹⁰⁰

b) Modificación. Sobre este tema, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal hace la siguiente regulación sobre el particular, lo cual se refleja en lo dispuesto en el artículo 52 que menciona lo siguiente:

Artículo 52. “...Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría”.

Cuando el inmueble es nuevo, el funcionamiento del condominio se rige por lo establecido en el reglamento aprobado por los propietarios originales, situación que constituye el punto de partida de la organización condominal. Una vez que el condominio se encuentra totalmente habitado, se recomienda celebrar una asamblea general de condóminos, para analizar como punto del orden del día, la reforma al reglamento.

¹⁰⁰ *Ibidem*, págs. 67-71

En efecto, el reglamento inicial del condominio contiene previsiones necesarias que resultan superadas en la realidad, por lo que es conveniente proponer su reforma para adecuarlo a la situación presente y futura.

La propuesta de reforma del reglamento del condominio puede ser presentada por cualquier condómino, el administrador o el comité de vigilancia, exponiendo las causas particulares o motivos especiales que sustentan la modificación.

El procedimiento de reforma o modificación del reglamento puede ocurrir en cualquier tiempo y cuántas veces necesario, es decir, que el reglamento no constituye un documento inalterable y sin cambio, pues conforme pase el tiempo, aparecerán circunstancias no previstas que hacen urgente su adecuación.

Es conveniente que cualquier propuesta de modificación se sustente en el reglamento inicialmente aprobado por las personas que constituyeron el régimen de propiedad en condominio, con lo cual se podrán realizar propuestas de inclusión, adecuación o supresión por apartados específicos, situación que confiere orden de claridad en el procedimiento.

Todos los condóminos, independientemente de que se encuentran al corriente con sus obligaciones de pago de cuotas de mantenimiento, tienen derecho a proponer como un punto del orden del día de las asambleas, la propuesta de modificación o reforma del reglamento, así como la posibilidad de elaborar iniciativas concretas y particulares de adecuación. Del mismo modo, el administrador y el comité de vigilancia pueden realizar las propuestas que estimen convenientes.

Así pues, queda claro que la elaboración de las propuestas de reforma o modificaciones al reglamento del condominio no constituye una atribución exclusiva del administrador profesional o del comité de vigilancia, sino que también los condóminos en lo particular, pueden realizar las propuestas correspondientes.

La asamblea general de condóminos tiene la facultad de aprobar, rechazar las reformas, modificaciones o adiciones al reglamento del condominio.

Durante el desarrollo de la reunión de condóminos, se puede determinar lo siguiente:

- Aprobar la reforma, modificación o adiciones al reglamento en su totalidad,
- Aprobar la reforma, modificación, o adición al reglamento de manera parcial,
- Postergar la reforma, modificación o adición al reglamento del condominio,

- Rechazar la reforma, modificación o adición al reglamento en su totalidad, y
- Rechazar la reforma, modificación o adición al reglamento de manera parcial.

En el caso de que se aprueba la reforma, modificación o adición al reglamento, la asamblea de condóminos debe determinar a partir de que momento entrará en vigor.

Por otra parte, no resulta legal la suspensión de la vigencia del reglamento que se pretende modificar, por lo que mientras no se apruebe alguna reforma, modificación o adición al reglamento, la asamblea de condóminos puede establecer un sistema de votación en lo general, para aprobar o rechazar los aspectos en que existe acuerdo y por otra parte, considerar una votación en lo particular, para aprobar o rechazar cada una de las propuestas que no obtuvieron concesos en el seno de la comisión.

Una vez aprobadas las modificaciones al reglamento, los condóminos que estimen indebida o ilegal esa determinación de la asamblea de condóminos, pueden demandar su nulidad o revocación ante la autoridad jurisdiccional competente, con lo cual podrían obtener la revocación del acuerdo que aprobó la reforma o sólo de algún artículo del reglamento, consiste en la falta de quórum requerido para ello, es decir, que cualquier modificación al reglamento se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán un mínimo de votos que representan el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

La modificación al reglamento del condominio se protocolizará ante fedatario público que hará del conocimiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal para efectos de publicación.

c) Contenido. En este caso, este tema es mencionado de manera abundante en lo que dispone el artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, precepto que establece a la letra lo siguiente:

Artículo 53. “El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa más no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando al Comité de Ecología o Medio Ambiente, al Comité Socio-Cultural, al Comité de Seguridad y Protección, al de Deporte y otros que se consideren necesarios;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de esta Ley;
- VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;
- XII. el establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Comité de Vigilancia;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con en ellos;
- XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes; si el Reglamento de ésta Ley fuera omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento
- XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios;

XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y

XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva”.

El reglamento tiene efectos entre los condóminos, en relación con los terceros adquirentes, en los términos siguientes:

- Entre los condóminos. El reglamento obliga a los condóminos como si fuera ley.
- En relación con terceros adquirentes. El carácter obligatorio del reglamento se extiende a todos los causahabientes de los condóminos, tanto a los sucesores a título universal –quienes al heredar los bienes del de *cujus* heredan también sus obligaciones- como a los sucesores a título particular, dado que se trata de obligaciones reales o *propter rem* por referirse a un derecho real de copropiedad sobre los bienes comunes y de propiedad exclusiva sobre el piso o departamento, del cual determinan el contenido y las modalidades.
- En relación con terceros. El reglamento del condominio puede oponerse válidamente a cualquier tercero que tenga alguna relación jurídica con alguno de los condóminos, como un arrendatario o un acreedor hipotecario, toda vez que las obligaciones derivadas del reglamento son inherentes a los derechos reales mencionados y no pueden separarse de éstos.

Es importante destacar que este efecto frente a terceros se deriva igualmente tanto de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y del reglamento anexo a ella, como de la inscripción de éste ante la Procuraduría Social.

d) Registro. Para que dicho Reglamento Interno adquiriera validez legal, es indispensable que se registre ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, tal y como lo disponen la parte final del artículo 52 y el 54, respectivamente, cuando establecen lo siguiente:

Artículo 52. “...

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría”.

Artículo 54. “El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la Escritura conforme a lo establecido en la fracción IX del Artículo 9 de esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento”.

Una vez que se han enunciado todos y cada uno de los órganos que constituyen la organización condominal, se constato fehacientemente que la sapiencia en el contenido de la ley de la materia, al regular la erección y funcionamiento de instituciones que tienden a que exista y converja una sana y armoniosa convivencia entre los condóminos, la cual en la simple lectura de dicha normatividad puede manifestarse, sin embargo, con asombro creciente se puede observar que en la práctica, tan pretendida convivencia no se manifiesta en muchos de los casos, debido a la generalizada idiosincrasia de los mexicanos, en donde se denota desorganización, desinterés por participar en equipo, proclividad a conflictuar, entre otras conductas negativas que suelen darse, también en gran medida dentro de los condominios, no se sabe si por el estrés de la vida cotidiana, o por el hacinamiento en que viven los condóminos, lo cual, tarde o temprano se viene a ver reflejado en esa convivencia que la legislación en comento, intenta que se dé en los mejores términos posibles, no lográndose en el mayor de los casos; por lo que no resulta aventurado advertir que en un futuro no muy lejano, va a ser necesario que en lugar de que la ley aplicable invite a que se manifieste una apacible y confortante convivencia, van éstas a darse de manera coactiva.

CAPÍTULO VI

CONTROVERSIAS CONDOMINALES Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

El presente capítulo tiene por objeto principal exponer un panorama general sobre la situación que guardan las unidades habitacionales en el Distrito Federal, así como manifestar el modo en cómo se ventila el procedimiento administrativo respecto al surgimiento de problemas en razón del régimen condominal. Realmente ambos aspectos a plantear en esta ocasión, tienen una plena concordancia o vinculación, toda vez que resulta lógico y palpable en la realidad, que debido a la macropoblación que existe en el Distrito Federal, existe una marcada problemática por dotar a la misma de una vivienda digna y decorosa como lo detalla el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, motivo que ha generado que las políticas de vivienda emprendidas por las últimas administraciones de gobierno local, se haya canalizado a apoyar la construcción de unidades habitacionales, en donde prácticamente viven hacinadas innumerables cantidades de personas, en consecuencia es obvio que se generaran una pluralidad de eventualidades o conflictos, en donde las autoridades correspondientes tendrán que impartir justicia pronta, imparcial y expedita, como también lo señala en su parte conducente el artículo 17 de nuestro máximo ordenamiento legal; por ello, es que se requiere de que exista un procedimiento, en este caso de naturaleza administrativa, que favorezca en todo instante la armonía y la sana convivencia entre las partes en desazón, tal y como llega a acontecer en gran cantidad en el área que ocupa nuestra atención en esta investigación.

1. Generalidades sobre la situación sociopolítica condominal en el Distrito Federal

Para las personas que a lo largo de nuestra existencia han vivido en el Distrito Federal, no es de extrañarnos que el rápido proceso de urbanización ocurrido en las últimas tres o cuatro décadas, ha provocado un aumento considerable de las necesidades de vivienda en esta demarcación territorial en la cual se encuentran asentados, mostrando las deficiencias de la infraestructura habitacional

prevaleciente desde hace ya largo tiempo. Esa situación dio motivo para que el Estado (en sus tres niveles de gobierno) se preocupara por llevar a cabo acciones más directas al respecto.

“La intervención del Estado mexicano en el problema de vivienda ha comprendido una gran variedad de formas que incluyen, desde las acciones directas de edificación de conjuntos habitacionales hasta el conjunto de medidas relacionadas con diversos aspectos, como la tenencia, la valorización y el uso de la tierra, la administración de reservas territoriales, el desarrollo de asentamientos humanos, la producción de materiales e insumos para la construcción, y la regulación inquilinaria”.¹⁰¹

En efecto, la vivienda se ha convertido en un problema que se ha escapado del control y solución de las autoridades, ya sean éstas locales y federales. Bajo tal contexto, no es de extrañarnos que las relaciones familiares e intervecinales articuladas como parte de la vida comunitaria en nuestro entorno urbano, entrañan una compleja red de relaciones que es imperioso atender de manera integral.

“El desarrollo demográfico del Distrito Federal durante los últimos años se ha visto reflejado, entre otros aspectos, por el incremento de unidades habitacionales constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio, en donde convive aproximadamente una tercera parte de su población”.¹⁰²

Las tendencias habitacionales en el Distrito Federal y la zona metropolitana de la Ciudad de México, indican que las propiedades unifamiliares y las áreas de servicios en locales comerciales, se perfilan hacia formas y modalidades condominales, lo que hace imperativo estar constantemente actualizando el marco jurídico que se aplica a las relaciones de convivencia social y humana en esta materia, en concordancia con las responsabilidades inherentes a la

¹⁰¹ Delgado de Cantú, Gloria M., Op cit, pág. 323.

¹⁰² Información recopilada de Internet, de la siguiente dirección: <http://cronica.diputados.gob.mx/Iniciativas/56/252.html>, que contiene el artículo: “De Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura”, página que fue consultada el martes 16 de agosto de 2011, dentro del portal Google México.

preservación y mantenimiento de la infraestructura urbana, áreas verdes y comunes, así como los servicios básicos de beneficio colectivo.

Normar la vida condominal es central en una ciudad con miles de unidades habitacionales, viviendas en condominios horizontales o departamentos en edificios. Con las leyes que en materia condominal, sea querido contar con los instrumentos necesarios para lograr revertir el deterioro de la infraestructura, mejorar la convivencia condominal y sancionar las malas conductas de condóminos irresponsables que, entre otras cosas, practican la morosidad.

De acuerdo con el Gobierno del Distrito Federal, "...la ciudad de México es la única urbe en la República donde existe un programa de apoyo a unidades habitacionales. No obstante, los recursos para atender sus diversas fallas son escasos porque los condóminos contribuyen poco o de plano no lo hacen, y también debido a que se etiquetan pocos recursos fiscales en apoyo de las familias que habitan en régimen condominal".¹⁰³

El gobierno de la ciudad de México ha dejado de concebir a las unidades habitacionales como espacios privados que tienen que autorregularse a sí mismos. Por eso, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente le otorga más facultades a la Procuraduría Social que deriven en beneficios concretos para los condóminos.

En paralelo, la Procuraduría Social apoya acciones de mejoramiento en unidades habitacionales, como pintura, impermeabilización, reparación de bombas, atención de áreas comunes, entre otros.

Es de resaltarse que específicamente existe un programa, instrumentado por el propio Gobierno del Distrito Federal, llamado *Ollin Callan*, cuyos objetivos son el de mejorar la calidad de vida y la convivencia comunitaria, a través del fomento de la corresponsabilidad, la participación y la organización vecinal.

¹⁰³ Información recopilada de Internet, en la dirección: <http://ciudadanosenred.com.mx/articulos/piden-aumento-al-presupuesto-del-programa-ollin-callan>, la cual fue consultada el martes 16 de agosto de 2011, dentro del portal Google México.

El programa *Ollin Callan* tiene como antecedente el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), que la Procuraduría Social ejecutó en el periodo 2001-2006. Con apoyo en las experiencias previas y el análisis del PRUH, la Procuraduría en cita ha establecido un nuevo esquema de trabajo que incorpora medidas y recursos para incrementar la eficiencia administrativa y los beneficios sociales del programa. Esos planteamientos se hallan ahora contenidos en los Lineamientos y Mecanismos de Operación del Programa Social para las Unidades Habitacionales de Interés Social *Ollin Callan* “Con Unidad en Movimiento”, publicados en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, el 3 de agosto de 2007.

Todas las unidades habitacionales del Distrito Federal pueden participar en el programa, cubriendo los siguientes requisitos:

- Ser de interés social. Se considera de interés social a las promovidas por un organismo público: FIDEUR, FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAPO, IMSS, FIVIDESU, FICAPRO, INDECO, INVI, o bien que las viviendas hayan sido adquiridas a terceros a través de financiamientos de estos organismos u otros similares.
- Contar con 30 o más viviendas.
- Tener una antigüedad de cinco o más años.
- En caso de haber sido beneficiadas en años anteriores, haber cumplido de manera satisfactoria con los respectivos Mecanismos de Operación del Programa.

El Programa mencionado tiene como eje central la participación ciudadana. Es uno de los pocos ejercicios con presupuesto participativo que existen, incluso, dentro del conjunto de los programas sociales a cargo de los Órganos de la Administración Pública del Distrito Federal. Por ello, uno de sus principios fundamentales es la corresponsabilidad.

De esta manera, a través de las Asambleas Ciudadanas, que los habitantes de las unidades habitacionales deciden colectivamente las acciones que se van a realizar con el recurso asignado, conforme a las necesidades prioritarias de la

unidad habitacional. Los ciudadanos participan, incluso antes de la ejecución estricta del Programa, se reúnen, se informan, avanzan en la definición de sus prioridades de mejoramiento y se organizan. Una vez iniciado el Programa, la participación se concreta a través de la asistencia a las diferentes asambleas ciudadanas, la integración de los Comités de Administración y Supervisión, así como de las Comisiones de Diagnóstico Participativo y las de Procuración Social. En este sentido, los ciudadanos que participen en la ejecución del Programa a través de las Comisiones de Diagnóstico serán los responsables de coordinar una serie de actividades que tendrán como fin la descripción de las principales necesidades de la unidad habitacional y sus habitantes, que será la base para la definición de las acciones de mejoramiento físico y de desarrollo social que se llevarán a cabo.

Los ciudadanos que participen a través de los Comités de Administración y Supervisión, se encargarán de dar seguimiento puntual de los trabajos de mantenimiento y mejoramiento físico de las áreas comunes que fueron aprobadas en la Asamblea.

De lo anteriormente expuesto, se puede apreciar que en el Distrito Federal existe una normatividad y una instancia en específico (Procuraduría Social) que hicieran pensar que cualquier aspecto acontecido dentro de las unidades habitacionales debe darse en un ámbito de sana convivencia y armonía, sin embargo, a nuestro parecer, tanto la normatividad de la materia, como el órgano institucional que tienen que ver con tal régimen se han visto rebasados en sus intenciones, ya que ni la problemática de abastecer a todos los ciudadanos de una vivienda digna y decorosa han sido plenamente satisfechos, ni tampoco las relaciones de convivencia que en esos lugares se manifiestan se dan en las mejores condiciones; por todo ello, creo que la compleja problemática que presenta la materia condominal, ya no atañe única y exclusivamente a un marco legal e institucional, sino que su origen es más profundo, y a mi parecer se debe a las desordenadas o deficientes políticas poblacionales que han emprendido las administraciones de gobierno, en los últimos cuarenta o cincuenta años, tanto en el ámbito local como federal, ya que se ha manifestado un crecimiento acelerado de habitantes, los cuales tendrán la necesidad de una vivienda, entre otros

satisfactores que el Estado les tendrá que proporcionar, y de los cuales, ese ente no ha podido proporcionar en el número y la calidad que el fenómeno analizado demanda; y lo único que se ha hecho ante esta situación, es poner paliativos que parecen parches, al generar que se constituyan miles y miles de condominios, con el afán de que se saturen de gentes en sus interiores, en donde las autoridades consideran que han solucionado el problema, el cual subsiste y se agiganta día con día, peor aún, es que generalmente las personas que habitan esas unidades habitacionales no tienen la calidad de vida, a la que todo ser humano tuviera que aspirar, ya que viven hacinados y con una multiplicidad de problemas derivados de la convivencia cotidiana que se manifiesta con sujetos que viven tan juntos.

2. Reclamación condominal

La Procuraduría Social para el Distrito Federal será la instancia administrativa para el trámite y seguimiento de las quejas a que se refiere en diversas partes, tanto la Ley de la institución en cuestión, como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; por lo que cualquier dependencia o entidad de la Administración Pública del Distrito Federal que reciba una queja en materia condominal deberá turnársela a tal Procuraduría.

Se torna preciso señalar que en materia condominal, y muy preponderantemente en cuanto a la temática relativa a las controversias que se manifiesten dentro de las áreas condominales, la Procuraduría en cita, deberá sustanciar los procedimientos administrativos, ya sea conciliatorio o arbitral, en los conflictos que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, del Reglamento Interno, de las escrituras constitutivas o de las traslativas de dominio, de los acuerdos tomados en asambleas, y de las demás disposiciones legales aplicables, cuando así lo soliciten las partes interesadas.

Los procedimientos que se sigan ante la Procuraduría multicitada, deberán ser ágiles, expeditos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, y se seguirán además bajo los principios de buena fe y concertación, procurando en lo posible el contacto directo

y personal con los quejosos y servidores públicos para evitar la dilación de las comunicaciones escritas. En lo referente a las controversias de carácter condominal que se sometan a la Procuraduría, se substanciarán y decidirán con arreglo a las formalidades y procedimientos a que se refiere el Capítulo IV, Título IV, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y el Capítulo Tercero de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y su Reglamento, al respecto establece lo siguiente:

Artículo 63.- “La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, Comité de Vigilancia:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II.- Por la vía del arbitraje;

III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.”

DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 21.- “La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos y su administrador o comité de vigilancia:

I. Por la vía de conciliación en las Oficinas Desconcentradas.

II. Por la vía del arbitraje en la Jefatura de Unidad Departamental de Procedimientos.

III. Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones, en la Jefatura de Unidad Departamental de Procedimientos.

Para la procedencia del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones se deberán agotar las vías establecidas en las fracciones I y II del presente artículo. Sólo en casos excepcionales, en que a juicio de la Procuraduría se considere necesario, se iniciará de manera directa el Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones.

Para la sustanciación del procedimiento arbitral se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo que no se oponga al presente reglamento.”

3. Procedimiento conciliatorio

La naturaleza y fines del procedimiento administrativo; es el camino, el *iter* jurídicamente regulado *a priori*, a través del cual una manifestación jurídica de un plano superior (generalmente una forma) produce una manifestación jurídica en un plano superior (generalmente una norma) produce una manifestación jurídica en un plano inferior (una norma de rango subalterno o un acto singular no normativo). El procedimiento, en general, se singularizaría, por lo tanto, en el mundo del Derecho Administrativo como el modo de producción de los actos administrativos.

Corresponde al procedimiento administrativo las relaciones jurídicas que surgen en el marco del derecho administrativo material y, de los derechos e intereses de los administrados que esas relaciones jurídicas materiales ponen en juego.

El derecho administrativo, si bien constituye una garantía de los derechos de los administrados, no agota en ello su función, satisfacción del interés general mediante la adopción de las medidas y decisiones necesarias por los órganos de la Administración, interpretes de ese interés y, al propio tiempo, parte del procedimiento y árbitro del mismo.

El procedimiento administrativo, tiene la doble finalidad de servir de garantía de los derechos individuales y de garantía de orden de la Administración y de justicia y acierto a sus resoluciones.

Es necesario advertir, que si bien es cierto que el procedimiento administrativo en cuanto garantía de los derechos individuales, también es cierto que carece de la intensidad propia de la garantía judicial.

“La actuación administrativa se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, declaración que quiso ser algo más que un pío deseo, un simple consejo o una mera recomendación del legislador a los órganos de la administración, como se cuidó de subrayar su Exposición de Motivos al afirmar que las aludidas directrices no se conciben como siempre para adoptar cuantas medidas repercutan en la economía, celeridad y eficacia de los servicios.”¹⁰⁴

¹⁰⁴ García de Enterría Eduardo, [et al.], *Derecho Administrativo II*, Séptima edición, Madrid, 2000, pág. 459

No resulta aventurado manifestar que la conciliación viene a constituirse como el acuerdo al que llegan las partes en un proceso, cuando existe controversia sobre la aplicación o interpretación de sus derechos, que permite resulte innecesario la ventilación, total o parcial de dicho proceso. Asimismo, se puede concebir como el acto por el cual las partes encuentran una solución pacífica y armoniosa a sus diferencias y la actividad que sirve para ayudar a los contendientes a encontrar el derecho que deba regular sus relaciones jurídicas.

Es de hacerse notar que la conciliación, en tiempos reciente tiene una amplia aplicación jurídica, ya que forma parte importante del Derecho Procesal del Trabajo, pero también del Derecho Civil y del Derecho Internacional Público, en donde ha alcanzado también categoría de instancia obligatoria; y actualmente la de institución de carácter voluntario u obligatorio en controversias que se presentan en una amplia gama de actividades relacionadas con instituciones bancarias, instituciones de seguros, defensa del consumidor o protección de personas y menores.

En materia condominal, la figura de la conciliación también tiene un papel trascendental, en donde las autoridades competentes procuran que todos aquellos conflictos que se manifiesten en tal régimen sean solucionados de manera eficiente y pronta, para que así puedan determinarse relaciones sociales en dicho ámbito, de manera pacífica y armoniosa.

La Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, nos indica lo siguiente:

Artículo 22.- “La tramitación e investigación de quejas, la solicitud de informes y la práctica de diligencias, así como la conciliación y mediación para la solución de conflictos que realice la Procuraduría, en cumplimiento de sus funciones, estarán a cargo de los servidores públicos adscritos al organismo y para su designación deberán reunir el perfil y los requisitos que determine el propio reglamento, para cumplir con las funciones de arbitraje, conciliación o amigable composición.”

Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requerirá acreditar el interés jurídico, que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

En la verificación de la conciliación en el ámbito condominal, la Procuraduría Social del Distrito Federal notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga. Asimismo, esta misma dependencia podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa, lo anterior comprendido en el artículo 64 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

Artículo 64.- “Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requerirá acreditar el interés jurídico, que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida. La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga. Asimismo, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.”

Con posterioridad, la Procuraduría referida citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación, enunciada en el artículo 65 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

Artículo 65.- “La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.”

El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado, bajo los siguientes aspectos:

- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación.
- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar.
- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta conciliatoria, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, y no justifique su inasistencia en un término de tres días la Procuraduría Social de Distrito Federal le impondrá una medida de apremio de 50 hasta 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, y se citará a una segunda audiencia, en un plazo no mayor de diez días, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio.

Cuando el promovente no se presente a la audiencia de conciliación, sin causa justificada, dentro de los siguientes diez días, se le tendrá por desistido de la

reclamación y no podrá presentar otra queja por los mismos hechos, lo anterior indicado en el artículo 66 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal y último párrafo del numeral 61 de la Ley de la Procuraduría Social.

Artículo 66.- “El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
- II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar;
- III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.”

Artículo 61.- “Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.”

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Las actuaciones de la conciliación del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje. Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición como lo señala el artículo 67 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

Artículo 67.- “Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.

El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral, designación de la Procuraduría Social como árbitro, selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho, determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Las actuaciones de la conciliación del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.

Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.”

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

Así entonces, de lo anteriormente manifestado se desprende que la Procuraduría Social del Distrito Federal, recibirá las reclamaciones de los condóminos o de los administradores de condominios o del comité de vigilancia, las cuales podrán presentarse en forma escrita, oral o por cualquier otro medio idóneo cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Señalar nombre y domicilio del reclamante.
- Relación sucinta de los hechos.
- Señalar nombre y domicilio de la parte requerida.

La Procuraduría Social podrá solicitar a las autoridades del Distrito Federal, que le proporcionen los datos necesarios para identificar y localizar a la parte requerida. Las autoridades antes señaladas deberán contestar la solicitud dentro de los quince días siguientes a la fecha de su presentación. El presentar la reclamación no implica interrupción de términos para la prescripción de las acciones legales correspondientes.

La Procuraduría Social notificará a la parte requerida dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción y registro de la reclamación.

Para acreditar la personalidad en los trámites ante la Procuraduría, tratándose de personas físicas bastará carta poder firmada ante dos testigos, en el caso de personas morales se requerirá poder notarial.

Los convenios suscritos por las partes, tienen fuerza de cosa juzgada y traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes en juicio ejecutivo. Aun cuando no medie reclamación, la Procuraduría estará facultada para aprobar los convenios propuestos por condóminos, comités de vigilancia o administradores, en términos de la Ley sobre el Régimen de

Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal previa ratificación de firmas, así lo prevé el artículo 61 de la Ley de la Procuraduría Social.

Las notificaciones que realice la Procuraduría serán personales en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la primera notificación.
- Cuando se trate del requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo.
- Cuando se trate de notificación de laudos arbitrales.
- Cuando se trate de resoluciones que impongan un medio de apremio o una sanción; cuando se estime necesario.
- En los demás casos que disponga la ley.

Las notificaciones personales deberán realizarse por notificador o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente autorizado por la ley, lo anterior con fundamento en el artículo 62 de la Ley de la Procuraduría Social.

Artículo 62.- “Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.”

La Procuraduría Social señalará día y hora para la celebración de una audiencia de conciliación en la que se procurará avenir los intereses de las partes, la cual deberá tener lugar, por lo menos, cuatro días después de la fecha de notificación de la reclamación a la parte requerida.

El conciliador expondrá a las partes un resumen de la reclamación y del informe presentado, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, y las exhortará para llegar a un arreglo. Sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución.

El conciliador podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría, le confiere la ley.

El conciliador podrá suspender cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, la audiencia de conciliación hasta en dos ocasiones. En caso de que se suspenda la audiencia, el conciliador señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días siguientes. De toda audiencia se levantará el acta respectiva. Los acuerdos de trámite que emita el conciliador no admitirán recurso alguno.

El maestro José Ovalle Favela vierte su noción conceptual de la mediación, con respecto a la función que la misma tiene dentro del universo jurídico, advirtiéndonos lo siguiente: “En la heterocomposición la solución al conflicto es calificada de imparcial, porque no va a ser dada por las partes, sino por un tercero ajeno al litigio, sin interés propio en la controversia. La función de este tercero puede limitarse a propiciar la comunicación, la negociación entre las partes, para tratar de que ellas mismas lleguen a un acuerdo que resuelva el conflicto. En este caso, el tercero será simplemente un mediador, que al hacer posibles las condiciones para que las partes intercambien sus puntos de vista sobre el litigio y al invitarlas para que lleguen a un acuerdo, hace propicia la solución. A la función que se desempeña este tercero se le denomina mediación”.¹⁰⁵

A su vez, la autora mexicana Cecilia Azar Mansur la mediación “es el método utilizado por las partes en controversia para resolver amistosamente un conflicto, llevado a cabo por un tercero, bien designado por ellos mismos o establecido oficialmente, el cual aportará una propuesta o recomendación sin valor decisorio... como sistema de solución de conflictos, es un término más utilizado en países de derecho anglosajón y particularmente en Estados Unidos; su desarrollo ha sido tanto a nivel privado como público (programas multi-puertas en tribunales judiciales) y su difusión ha rebasado las fronteras norteamericanas, por ello en las últimas décadas se ha escuchado más frecuentemente el uso de este término en relación con el de conciliación”.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Ovalle Favela, José, *Teoría General del Proceso*, sexta edición, Editorial Oxford, México 2005, pág. 23.

¹⁰⁶ Azar Mansur, Cecilia, *Mediación y conciliación en México. Dos vías alternativas de solución de conflictos a considerar*, Editorial Miguel Ángel Porrúa, México 1999, pág. 12.

De lo anteriormente transcrito se desprende que la mayoría de las fuentes aquí citadas, coinciden en aseverar que la mediación tiene aspectos esenciales, que son los siguientes:

- La mediación es un proceso o método de resolución de conflictos en el que las partes principales y/o sus representantes, con la asistencia de un tercero imparcial, el mediador, consiguen por sí mismas, a través de la discusión y la negociación, adoptar acuerdos mutuamente satisfactorios.
- La mediación es un proceso dotado de una serie de técnicas que se emplean para conseguir unos objetivos específicos. Los participantes protagonizan la mediación, pues son ellos quienes, asistidos por el mediador, dialogan, se comunican, negocian y adoptan sus propias decisiones. La elaboración de un plan o convenio para el futuro, que pueda ser aceptado y cumplido por los participantes, así como su preparación para aceptar las consecuencias de sus propias decisiones, se encuentran precisamente entre esos objetivos.

Es posible entonces, sintetizar que la mediación es un proceso voluntario, a través del cual las partes en conflicto son asistidas por un tercero neutral, llamado el mediador, quien las ayudará a negociar un acuerdo mutuamente satisfactorio.

El rol del mediador consiste en ayudar a las partes a descubrir sus verdaderos intereses, necesidades y objetivos. Asimismo, contribuirá a que las partes logren una comunicación efectiva, identifiquen los aspectos principales de la controversia, exploren sus posibilidades fuera de la mesa de negociación y las posibles consecuencias negativas que se producirán de no llegar a un acuerdo.

Los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley, y el acuerdo que los apruebe no admitirá recurso alguno.

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“**Sexta** Epoca

Instancia: Cuarta Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Quinta Parte, LXXX

Página: 13

CONCILIACION, ESENCIA JURIDICA DE LA. La conciliación es la parte del proceso laboral que se caracteriza por buscar un avenimiento entre el capital y el trabajo, con la finalidad expresada por el Constituyente desde las discusiones del artículo 123 de nuestra Constitución Política Federal, de que se llegue a una solución amistosa que evite, por una parte, los trámites molestos y engorrosos, a la par que tardados en múltiples ocasiones, de un juicio en la forma establecida por nuestras leyes; por la otra, el desamparo en que quedan los trabajadores ante los desiguales intereses que se oponen, cuando existe una razón justificada en sus pretensiones o cuando los dependientes económicos del trabajador dejan de recibir bruscamente y sin operar otros elementos que las causales circunstancias, lo necesario para subsistir. En todas estas situaciones se han buscado fórmulas conciliatorias que permitan al patrón reconocer su responsabilidad directa o indirecta en un acto derivado del trabajo y de ahí que la función de nuestro procedimiento laboral está encaminada, en esencia, a encontrar esas fórmulas con la ayuda de la autoridad del trabajo, que lo son lo mismo las Juntas de Conciliación que las Juntas de Conciliación y Arbitraje diseminadas en todo el país, para facilitar esta labor inicial a la cual deben quedar circunscritas las controversias derivadas de los expresados factores de la producción, capital y trabajo. Es en apoyo de esta tesis, consagrada por la doctrina universal de la materia, que en nuestro sistema procesal se han estructurado tanto las Juntas Permanentes como las Juntas Accidentales de Conciliación, establecidas en los propios lugares donde se encuentren los centros de trabajo, para dar celeridad a las resoluciones que se adopten, para buscar la concordia entre patronos y trabajadores y para llegar precisamente a los convenios o arreglos que los diversos conflictos ameriten, cuando las partes estén anuentes a ello. Asimismo se encuentra establecido en nuestra legislación laboral, que la opinión de los conciliadores en forma alguna se impone a las partes interesadas, sino que sólo se les da a conocer para que la acepten o la rechacen y para que, en esta última situación, ocurran en arbitraje a dirimir sus diferencias legales por los medios que la propia ley provee, oponiéndose y apoyando sus excepciones con las pruebas de que dispongan o de que puedan disponer y que estén permitidas. En ningún instante del proceso laboral se impone a las partes contendientes la conciliación y consecuentemente tampoco puede imponérseles la opinión que se dicte por las Juntas de Conciliación, cualquiera que sea la naturaleza de éstas, pues como lo expresa el artículo 352 de la ley, tratándose de las Juntas Federales de Conciliación, su intervención en los asuntos que les competen se limita a procurar que dichas partes lleguen a un entendimiento.

Amparo directo 8259/62. Pedro J. Matar y coagraviados. 3 de febrero de 1964. Cinco votos. Ponente: Ángel Carvajal. ¹⁰⁷

¹⁰⁷ *Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Tomo Quinta Parte, LXXX, 3 de febrero de 1964, pág. 13*

4. Arbitraje

El término arbitraje “viene del latín *arbitrari* que significa juzgar, decidir o enjuiciar una diferencia. Es el proceso especial para impartir justicia, alternativo al llevado a cabo ante el juez y acordado por las partes en conflicto, mediante el cual someten su conocimiento y solución a un tercero que no depende del poder judicial, pero que por disposición de la ley se le enviste con la facultad jurisdiccional para actuar y dirimir el litigio específico con fuerza vinculativa”.¹⁰⁸

La Administración actúa como árbitro entre las partes privadas, actúa una potestad punitiva, cuyo manejo y consecuencias acentúan el paralelismo entre el procedimiento y el proceso, supuesta la comunidad de principios a que todo poder punitivo se encuentra sometido.

Generalmente se concibe que la figura del arbitraje alude a un procedimiento más rápido que el judicial, menos solemne y formulista que éste y aún, más privado por contraste con el desenvolvimiento del proceso en público. También se ha afirmado que el arbitraje suprime actuaciones y abrevia plazos, de donde resulta una economía de tiempo y trabajo para los mismos tribunales; favorece la transacción y disminuye la litigiosidad, evita el escándalo de ciertos juicios y reduce los abusos de los medios de defensa; atempera la animadversión de los litigantes vencidos, ennoblece la misión del juriconsulto que dirige sus esfuerzos a la prevención de las disputas y mejora la sustanciación del procedimiento. Todos estos aspectos no son ajenos a lo que acontece en el ámbito en el régimen condominal.

Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho, como lo establece el artículo 67 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

¹⁰⁸ Contreras Vaca, Francisco José, *Derecho Procesal Civil*, volumen 2, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Oxford, México 2000, pág. 95.

El acta de compromiso arbitral contendrá los siguientes aspectos, fundamentados en el artículo 75 de la Ley de la Procuraduría Social, y que son convenientes enunciar:

- La aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral.
- Designación de la Procuraduría Social como árbitro.
- Selección del tipo de arbitraje a desarrollar.
- Amigable composición o estricto derecho.
- Determinación del asunto motivo del arbitraje.
- Fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes, en cumplimiento al artículo 68 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

De este modo, el laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.

En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría Social a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes aspectos, indicados en el artículo 70 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal:

- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en

que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio.

- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría Social, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los seis días siguientes a la celebración de la audiencia.
- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes.
- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

En todo lo no previsto por las parte y por la ley de la materia, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así lo señala el artículo 71 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

El laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría Social en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría Social realizará las gestiones para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir, lo anterior enunciado en el artículo 73 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe.

Artículo 73.- “En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias

para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.

Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.”

Lo anteriormente expuesto, viene a ser complementado con los siguientes aspectos:

- La Procuraduría Social a petición de los condóminos en conflicto y luego de haber substanciado el procedimiento conciliatorio sin que medie arreglo, podrá fungir como árbitro en cualesquiera de sus dos opciones: amigable composición o estricto derecho.
- Cualquiera que sea el procedimiento elegido por las partes para el juicio arbitral, éste no podrá exceder de sesenta días y la Procuraduría Social cuidará que en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones.
- Las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general del régimen de condominio.
- Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a los contendientes en todo lo referente al juicio.

Siendo aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

“**Quinta** Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXVIII

Página: 801

ARBITRAJE. El arbitraje es una convención que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial, tiene una importancia procesal negativa. Ese contrato es el llamado de compromiso, y en virtud de él, las partes confían la decisión de sus conflictos a uno o más particulares; de ese modo, se sustituye el proceso con algo que es afín a él, en su figura lógica, supuesto que en uno y otro casos, se define una contienda mediante un juicio ajeno; sin embargo, el árbitro no es funcionario del Estado, ni tiene jurisdicción propia o delegada; las facultades de que usa, se

derivan de la voluntad de las partes, expresada de acuerdo con la ley, y aunque la sentencia o laudo arbitral, no puede revocarse por la voluntad de uno de los interesados, no es por sí misma ejecutiva. El laudo sólo puede convertirse en ejecutivo, por la mediación de un acto realizado por un órgano jurisdiccional, que, sin quitarle su naturaleza privada, asume su contenido; de suerte que, entonces, el laudo se equipara al acto jurisdiccional. El laudo sólo puede reputarse como una obra de lógica jurídica, que es acogida por el Estado, si se realizó en las materias y formas permitidas por la ley. El laudo es como los considerandos de la sentencia, en la que el elemento lógico, no tiene más valor que el de preparación del acto de voluntad, con el cual el Juez formula la voluntad de la ley, que es en lo que consiste el acto jurisdiccional de la sentencia. Esa preparación lógica no es por sí misma acto jurisdiccional, sino en cuanto se realiza por un órgano del Estado. El árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos ni practicar inspecciones oculares, etcétera; y sus laudos son actos privados, puesto que provienen de particulares, y son ejecutivos sólo cuando los órganos del Estado han añadido, a la materia lógica del laudo, la materia jurisdiccional de una sentencia. La función jurisdiccional compete al Estado y no puede ser conferida sino a los órganos del mismo; pero obrar en calidad de órgano del Estado, significa perseguir, con la propia voluntad, intereses públicos, lo que evidentemente no hacen las partes cuando comprometen en árbitros sus cuestiones, puesto que entonces persiguen fines exclusivamente privados; de modo que las relaciones entre las mismas partes y el árbitro son privadas y el laudo es juicio privado y no sentencia, y estando desprovisto, por lo mismo, del elemento jurisdiccional de un fallo judicial, no es ejecutable sino hasta que le preste su autoridad algún órgano del Estado que lo mande cumplir. El laudo y el exequiatur, deben ser considerados como complementarios, son dos aspectos de un solo acto jurídico; uno, es el elemento lógico que prepara la declaración de la voluntad de la ley que ha de aplicarse en el caso concreto, y el otro, consiste precisamente, en esa voluntad, formulada por el funcionario provisto de jurisdicción. Estas teorías han sido aceptadas por nuestra legislación, pues la ley de enjuiciamiento civil del Distrito dispone, en sus artículos 1314 y 1324, que los Jueces tienen la obligación de impartir a los árbitros, cuando así lo soliciten, el auxilio de su jurisdicción, y de ejecutar, en su caso, la decisión que aquéllos pronuncien, y el artículo 1302, coloca al árbitro en la imprescindible necesidad de ocurrir al Juez ordinario, para toda clase de apremios; pero más claramente se advierte el carácter de simples particulares que tienen los árbitros, del contexto del artículo 5o. de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito, de treinta y uno de diciembre de mil novecientos veintiocho, que declara que los árbitros no ejercen autoridad pública; por tanto, desde el punto de vista de nuestra legislación, los laudos arbitrales son actos privados que por sí mismos no constituyen una sentencia, y el mandamiento de ejecución que libra el Juez competente, cuando es requerido para el cumplimiento de un laudo, integra, juntamente con éste, la sentencia. Por otra parte, el citado artículo 5o. de la ley orgánica, al declarar que los tribunales deben prestar el apoyo de su autoridad a los laudos arbitrales, cuando éstos estuvieren dentro de la ley, implícitamente reconoce a los tribunales la

facultad de hacer un análisis del laudo, a efecto de determinar si está conforme, o no, con el ordenamiento jurídico, pero no es racional suponer que tales facultades sean absolutas, esto es, que los Jueces estén autorizados para revisar los laudos de una manera completa. Esta resolución no sería posible, porque no se advierte por los términos en que está concebido el repetido artículo 5o., que el legislador haya tenido la intención de que los Jueces pudieran nulificar el juicio arbitral y a esto equivaldría la facultad otorgada a los tribunales para determinar, revisando las cuestiones de fondo, si el árbitro aplicó correctamente el derecho, en el caso sometido a su decisión. Además, para que los Jueces pudieran proceder con completo conocimiento del negocio, y dictar una resolución justa, sería necesario que el pronunciamiento estuviera precedido de un debate habido entre las partes, ante el mismo Juez, lo cual no está autorizado por nuestra ley de enjuiciamiento. El sistema generalmente adoptado, se basa en la distinción siguiente: si la violación contenida en el laudo ataca el orden público, el Juez debe rehusar el exequatur, y por el contrario, debe decretar la ejecución, si la violación perjudica solamente intereses privados, mas como surge la dificultad sobre lo que debe considerarse intereses de orden público, debe atenderse a lo mandado por el artículo 1329 del Código de Procedimientos Civiles, del que se deduce que la intención del legislador fue que cuando la sentencia arbitral no se arregle a los términos del compromiso, o cuando se niegue a las partes la audiencia, la prueba o las defensas que pretendieron hacer valer, la impugnación del laudo se haga, no cuando se trata de ejecutarlo, sino mediante la interposición de un recurso; y aun cuando en el citado precepto se habla del ya suprimido recurso de casación, de todas maneras queda en pie la voluntad de la ley, sobre que éstas infracciones no preocupen al Juez executor, para el efecto de otorgar el exequatur; tanto más, cuanto que los interesados disponen de la vía del amparo para reclamar dichas violaciones; de modo que puede afirmarse que la revisión que del laudo hagan los tribunales, debe tener por objeto exclusivo, determinar si pugna con algún precepto, cuya observancia esté por encima de la voluntad de los comprometidos y que las violaciones que daban lugar a la casación, no deben ser materia de la revisión de que se trate. El laudo, una vez que se decreta su cumplimiento se eleva a la categoría de acto jurisdiccional, y el agraviado puede entonces ocurrir a los tribunales de la Federación, en demanda de amparo, a fin de que se subsanen los vicios de que adolezca, desde el punto de vista constitucional, en la inteligencia de que el término para promover el juicio de garantías, empieza a correr desde la fecha en que se notifica legalmente la resolución que acuerde, en definitiva, la ejecución.

Amparo civil en revisión 4660/31. Compañía Mexicana de Petróleo "El Aguila", S. A. 26 de mayo de 1933. Unanimidad de cinco votos. Excusa: Ricardo Couto. La publicación no menciona el nombre del ponente."¹⁰⁹

¹⁰⁹ *Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XXXVIII, 26 de mayo de 1933, pág. 801*

A. Amigable composición

Para el desarrollo de este tema, se precisa tener en cuenta que la Procuraduría Social del Distrito Federal juega un papel principal en este medio de solución de controversias. No se puede olvidar que tal instancia de gobierno 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. También será su 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.

En principio las partes definirán si el procedimiento que desean ventilar ante la Procuraduría Social del Distrito Federal será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose esta dependencia a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la

notificación de la resolución, como lo indica el artículo 69 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, el cual señala lo siguiente:

Artículo 69.-"Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución."

B. Estricto Derecho

La doctrina concibe el término estricto derecho de la siguiente manera: "Estrecho, enteramente ajustado a la necesidad o a la ley y que no admite interpretación".¹¹⁰

De lo anteriormente transcrito, llama poderosamente la atención que un término que en el campo del Derecho es sumamente empleado en diversos ámbitos, tenga un escaso análisis y mención, tan es cierto esto, que en la materia condominal, únicamente es referida dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal también en un mínimo de situaciones, como las que a continuación se enuncian:

Cuando ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría Social del Distrito Federal someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho (artículo 66, último párrafo).

"[...]

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho."

¹¹⁰ Palomar de Miguel, Juan, Op. cit. pág. 645.

- Antes de iniciado el procedimiento arbitral, las partes en un principio, definirán si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público (artículo 67, último párrafo).

[...]

“En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.”

5. Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones

El Procedimiento administrativo; es el cauce formal de la serie de actos en que se concreta la actuación administrativa para la realización de un fin. El procedimiento tiene por finalidad esencial la emisión de un acto administrativo.

El procedimiento administrativo se configura como una garantía que tiene el ciudadano de que la Administración no va a actuar de un modo arbitrario y discrecional, sino siguiendo las pautas del procedimiento administrativo, procedimiento que por otra parte el administrado puede conocer y que por tanto no va a generar indefensión.

Al respecto la Ley de procedimiento del Distrito Federal, establece lo siguiente:

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

Artículo 1o.- “Las disposiciones de la presente Ley son de orden e interés públicos y tienen por objeto regular los actos y procedimientos de la Administración Pública del Distrito Federal. En el caso de la Administración Pública Paraestatal, sólo será aplicable la presente Ley, cuando se trate de actos de autoridad provenientes de organismos descentralizados que afecten la esfera jurídica de los particulares.

Quedan excluidos de la aplicación de esta Ley los actos y procedimientos administrativos relacionados con las materias de carácter financiero, fiscal, en lo relativo a la actuación del Ministerio Público en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales, seguridad pública, electoral, participación ciudadana, del notariado, así como de justicia cívica en el Distrito Federal; las actuaciones de la Contraloría General, en lo relativo a la determinación

de responsabilidades de los servidores públicos; y de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, en cuanto a las quejas de que conozca y recomendaciones que formule. En relación a los créditos fiscales, no se excluyen de la aplicación de esta Ley lo relativo a las multas administrativas, derivadas de las infracciones por violaciones a las disposiciones de orden administrativo local.”

Artículo 4o.- “La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regulan a la Administración Pública del Distrito Federal; excepto en lo siguiente: en lo relativo al recurso de Inconformidad previsto en esta Ley, que se aplicará a pesar de lo que en contrario dispongan los diversos ordenamientos jurídicos; en lo que respecta a las Visitas de Verificación, las cuales se sujetarán a lo previsto por esta Ley y el Reglamento que al efecto se expida, en las materias que expresamente contemple este último ordenamiento; y en lo referente al procedimiento de revalidación de licencias, autorizaciones o permisos, así como a las declaraciones y registros previstos en el artículo 35 de esta Ley.

A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prescribe esta Ley, se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respecto a las instituciones reguladas por esta Ley.”

Artículo 5o.- “El procedimiento administrativo que establece la presente Ley se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe.”

De este modo, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, enuncia lo siguiente:

Artículo 2.- “Esta Ley, salvo por lo que toca al título tercero A, se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas. El Código Federal de Procedimientos Civiles se aplicará, a su vez, supletoriamente a esta Ley, en lo conducente.”

Asimismo, los Principios generales del procedimiento administrativo son los que a continuación se indican:

- Principio de unidad: El procedimiento es un único proceso que tiene un comienzo y fin. Todos los procedimientos deben resolverse independientemente de la forma de inicio y, asimismo, deben ser notificados.
- Principio de Contradicción: La resolución del procedimiento se basa en los hechos y en los fundamentos de derecho, esto se consigue a través de la comprobación de los hechos, a través de las pruebas. En general, pueden

acreditarse los hechos por cualquier medio admisible de derecho.

- Principio de imparcialidad: La administración en su actuación será imparcial, sin someterse a favoritismo o enemistades.
 - La no abstención no invalida el acto pero crea responsabilidad en el funcionario.
 - Recusación El interesado puede solicitar la recusación en cualquier momento del procedimiento, planteando las causas por escrito, se comprobaran los documentos presentados y el superior lo admitirá o no, de esta decisión no cabe recurso.
- Principio de oficialidad: El procedimiento debe ser impulsado de oficio en todos sus trámites. La administración tiene la obligación y responsabilidad de dirigir el procedimiento, ordenando que se practique todas las diligencias necesarias para dictar la resolución. Es responsabilidad de tramitar el procedimiento a los titulares del órgano y el personal que esté a su cargo.

Respecto a lo anterior la Ley de procedimiento del Distrito Federal, establece lo siguiente:

Artículo 2o.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:
[...]

X. Formalidades: Principios esenciales del procedimiento administrativo, relativos a las garantías de legalidad, seguridad jurídica, audiencia e irretroactividad, que deben observarse para que los interesados obtengan una decisión apegada a derecho;

XI. Incidente: Cuestiones que surgen dentro del procedimiento administrativo, que no se refieren al negocio o asunto principal, sino a la validez del proceso en sí mismo;

XII. Interesado: Particular que tiene un interés legítimo respecto de un acto o procedimiento administrativo, por ostentar un derecho legalmente tutelado;

XIII. Interés Legítimo: Derecho de los particulares para activar la actuación pública administrativa en defensa del interés público y la protección del orden jurídico;

XIII. Bis. Interés Jurídico: Derecho subjetivo de los particulares derivado del orden jurídico, que le confiere facultades o potestades específicas expresadas en actos administrativos, tales como concesiones, autorizaciones, permisos, licencias, registros y declaraciones;

[...]

Los interesados dentro del procedimiento administrativo son:

- Quienes lo promueven como titulares de derechos o intereses legítimos. Los intereses legítimos pueden ser individuales o colectivos.
- También es interesado quien, sin haber iniciado el procedimiento, tenga derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.
- También lo son aquéllos cuyos intereses legítimos (individuales o colectivos), puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.
- Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales, serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.
- Cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derecho habiente sucederá en tal condición, cualquiera que sea el estado del procedimiento.

Se reconocen diversos estados en su tramitación, que son los siguientes:

- Iniciación:
 - De oficio por acuerdo del órgano competente, por propia iniciativa, por orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.
 - A instancia de parte. Estas solicitudes de iniciación del procedimiento deberán reunir requisitos que la ley señala.

Al respecto la Ley de procedimiento del Distrito Federal, establece lo siguiente:

Artículo 32.- El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio o a petición del interesado.

Las manifestaciones, informes o declaraciones rendidas por los interesados a la autoridad competente, se presumirán ciertas salvo prueba en contrario, aun cuando estén sujetas al control y verificación de la autoridad. Si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo

con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

La ordenación se halla conformada por todas las actuaciones que han de pre ordenar el desarrollo del procedimiento hasta su finalización, para permitir la realización efectiva de los actos de instrucción.

Se halla también presidida por el principio de celeridad, que ha de impregnar todo el procedimiento, a la vez que por el principio de eficacia, coordinándose ambos al exigirse que se acuerden en un sólo acto los trámites que admitan impulso simultáneo, sin precisarse impulso sucesivo.

Siempre que se incumplan los principios aludidos, cabe la reacción del interesado a través de la queja o reclamación.

Los interesados podrán, en cualquier momento del procedimiento anterior al trámite de audiencia, aducir alegaciones y aportar documentos u otros elementos de juicio. Unos y otros serán tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la correspondiente propuesta de resolución.

En todo momento podrán los interesados alegar los defectos de tramitación y, en especial, los que supongan paralización, infracción de los plazos preceptivamente señalados o la omisión de trámites que pueden ser subsanados antes de la resolución definitiva del asunto. Dichas alegaciones podrán dar lugar, si hubiere razones para ello, a la exigencia de la correspondiente responsabilidad disciplinaria.

Al respecto la Ley de procedimiento del Distrito Federal, establece lo siguiente:

Artículo 57.- “Con el escrito inicial se deberán ofrecer pruebas, siempre que la naturaleza del asunto así lo exija y lo prescriban las normas; y cuando en los ordenamientos jurídicos aplicables o en el Manual, no esté detallado expresamente el debido proceso legal, se seguirá el procedimiento que se establece en esta Ley. La autoridad competente acordará dentro de los tres días hábiles siguientes el ofrecimiento de las pruebas, señalando día y hora para la celebración de la audiencia de admisión y desahogo de pruebas y alegatos, misma que deberá verificarse dentro de los siete días hábiles siguientes a que se notifique el acuerdo en el que se admitan las pruebas. Sólo en caso de que se requiera la opinión de

otra dependencia o entidad, la audiencia podrá fijarse en un plazo mayor al señalado, que no podrá exceder, en todo caso, de veinte días hábiles.

La audiencia tendrá por objeto la admisión y desahogo de las pruebas ofrecidas, así como la recepción de los alegatos que formulen los interesados por sí o por medio de sus representantes o personas autorizadas. Concluida la audiencia, comparezcan o no los interesados, la autoridad emitirá la resolución del asunto, dentro del término de cinco días hábiles.”

Los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

El instructor del procedimiento sólo podrá rechazar las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifiestamente improcedentes o innecesarias, mediante resolución motivada.

La Administración comunicará a los interesados, con antelación suficiente, el inicio de las actuaciones necesarias para la realización de las pruebas que hayan sido admitidas.

En la notificación se consignará el lugar, fecha y hora en que se practicará la prueba, con la advertencia, en su caso, de que el interesado puede nombrar técnicos para que le asistan.

En los casos en que, a petición del interesado, deban efectuarse pruebas cuya realización implique gastos que no deba soportar la Administración, ésta podrá exigir el anticipo de los mismos, a reserva de la liquidación definitiva, una vez practicada la prueba. La liquidación de los gastos se practicará uniendo los comprobantes que acrediten la realidad y cuantía de los mismos.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación a la sustanciación del Procedimiento Administrativo, dicta lo que a continuación se pronuncia:

Artículo 290.- “El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el Juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente

a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda abrir el juicio a prueba. En los juicios de divorcio necesario en que se invoquen como causales únicamente las fracciones XI, XVII o XVIII del artículo 267 del Código Civil, el periodo de ofrecimiento de pruebas será de cinco días comunes a partir del día siguiente de aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda abrir el juicio a prueba.”

Artículo 308.- “Desde los escritos de demanda y contestación a la demanda y hasta diez días antes de la audiencia de pruebas, se podrá ofrecer la de confesión, quedando las partes obligadas a declarar, bajo protesta de decir verdad, cuando así lo exija el contrario. Es permitido articular posiciones al procurador que tenga poder especial para absolverlas, o general con cláusula para hacerlo.”

Artículo 309.- “El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia, bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso.”

Artículo 335.- “Los documentos privados y la correspondencia procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

Puede exigirse el reconocimiento expreso si el que los presenta así lo pidiere; con este objeto se manifestarán los originales a quien deba reconocerlos y se le dejará ver todo el documento, no solo la firma.”

La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a *notificarla* cualquiera que sea la forma de iniciación.

Hay supuestos en los que la resolución consiste en la declaración de las circunstancias que concurren en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables. Esto se produce en los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como desaparición sobrevinida del objeto del procedimiento.

Se exceptúan de la obligación de resolver, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de comunicación previa a la Administración.

- Normal. La forma normal de terminación del procedimiento es mediante una resolución que decidirá sobre todas las cuestiones planteadas por el interesado y otras derivadas del propio expediente. La decisión será motivada en los casos en que proceda.
- Anormales. El desistimiento, la renuncia y la caducidad o abandono son formas de finalización anormales que solo se pueden producir en los procedimientos incoados a instancia de los particulares.
 - Desistimiento. El interesado puede desistir de su solicitud siempre y cuando no esté prohibido por el ordenamiento jurídico. No obstante la Administración puede limitar el desistimiento si la cuestión suscitada en el procedimiento fuera de interés general o conveniente sustanciarla. El desistimiento no impide al interesado seguir conservando los derechos que le amparan que podrá hacer valer, si lo desea, en otro procedimiento.
 - Renuncia. Es igual que el desistimiento, si bien el interesado que renuncia pierde los derechos que le amparan.
- Caducidad. Que consiste en la paralización del procedimiento por causa imputable al interesado una vez que la Administración le ha advertido de la misma si no realiza actuaciones sustanciales y necesarias y han transcurrido tres meses desde la comunicación.
- Silencio administrativo. Se produce en aquellas situaciones en las que la Administración no ha resuelto expresamente y la Ley realiza la presunción de que si lo ha hecho.
- Por convención. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos con personas de derecho público o privado siempre que no sean contrarios al Ordenamiento jurídico ni versen sobre materias donde no es posible la transacción.

La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, indica lo siguiente:

Artículo 87.- “Ponen fin al procedimiento administrativo:

- I. La resolución definitiva que se emita;
- II. El desistimiento;
- III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas; y
- IV. La declaración de caducidad de la instancia.”

Las normas jurídicas suelen establecer la presunción de validez de todos los actos administrativos y, en consecuencia, producen plenos efectos jurídicos. Esto se denomina "ejecutividad" del acto administrativo. La ejecutividad del acto administrativo es de interés a todos los efectos, pero especialmente cuando los interesados obligados a cumplir el mismo no lo hacen.

El procedimiento de aplicación de sanciones se substanciará de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, (artículo 79 de la Ley de la Procuraduría Social en concordancia con el artículo 35 de su Reglamento), que a letra señalan lo siguiente:

Artículo 79.- "El procedimiento de aplicación de sanciones a que se refieren los dos artículos anteriores, se substanciará de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Artículo 35. "Para el caso de que la parte requerida, en la substanciación del procedimiento de conciliación, no acuda a la o las audiencias de conciliación, la Procuraduría podrá imponerle una multa de cinco hasta cincuenta veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, la Procuraduría atenderá en lo conducente y con el carácter de supletoria, lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal."

En este caso, la Procuraduría Social del Distrito Federal sancionará económicamente a los condóminos u ocupantes, dueños o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de las disposiciones que de ella emanen.

Para fundar su sanción, tomará como base:

- Los dictámenes comprobatorios que formule de las denuncias de los condóminos.
- Las actas levantadas por la autoridad.
- Los testimonios notariados

6. Sanciones

Las violaciones a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social del Distrito Federal en el ámbito de su competencia. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en dicha normatividad principal, su Reglamento, Escritura constitutiva y Reglamento Interno (artículo 86 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal).

Artículo 86.- “Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.”

Asimismo la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, pronuncia lo siguiente:

Artículo 77.- “La **Procuraduría Social** sancionará económicamente a los condóminos u ocupantes, dueños o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de las disposiciones que de ella emanen.”

Los criterios para la aplicación de sanciones se harán en apego al artículo 87 Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, de la siguiente manera:

- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente

de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- Por incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.
- Los administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su correspondiente reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones enunciadas en los puntos antecedentes, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, con la aplicación de otras normatividades aplicables.
- Se aplicará multa de 50 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma.
- Se aplicará multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento del procedimiento de entrega de una nueva administración condominal. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

En contra de las resoluciones, los afectados podrán a su elección:

- Interponer el recurso de inconformidad, previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.
- Intentar el juicio de nulidad, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo

Siendo aplicable las tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 217-228 Cuarta Parte

Página: 203

MULTAS SU IMPOSICION DEBE FUNDARSE Y MOTIVARSE DE MANERA INDIVIDUALIZADA, PRUDENTE Y ADECUADA. De conformidad con lo que estatuye el artículo 16 de la Constitución Federal de la República, cualquier acto de afectación en el patrimonio de un gobernado o particular, como lo es en la especie de imposición de una multa, debe fundarse y motivarse, pero siempre en forma individualizada, prudente y pormenorizada, según las constancias o datos que informen el caso concreto de que se trate; por lo cual, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estima conveniente que en todo suceso concerniente a la imposición de una sanción pecuniaria o multa, se cumpla estrictamente con los citados requisitos de fundamentación y motivación, de manera individualizada, prudente y adecuada, conforme a los datos que se obtengan del asunto respectivo.

Recurso de reclamación 304/87. Julieta Name de Name. 22 de abril de 1987. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Séptima Época, Cuarta Parte: Volúmenes 205-216, pág. 113. Recurso de Reclamación 6516/85. Moisés Magar. 19 de mayo de 1986. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. NOTA: Esta tesis también aparece en: Informe de 1987, Tercera Sala, tesis 132, pág. 105.”¹¹¹

Asimismo, la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, establece los juicios que el ciudadano puede interponer posteriores a la resolución administrativa.

Artículo 108.- “Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal. El recurso de inconformidad tendrá por objeto que el superior jerárquico de la autoridad emisora, confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.”

¹¹¹ *Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo 217-228 Cuarta Parte, 19 de mayo de 1986, pág. 203*

Artículo 109.- “El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.”

Una vez expuesto lo anterior, se concluye el presente apartado capitular, lo que a continuación se expone:

En razón de la importancia social que tiene la sana convivencia entre los condóminos, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ha establecido muchas prohibiciones y, por supuesto, sanciones y medidas de carácter coercitivo para hacer efectivo el cumplimiento de los derechos, obligaciones y, sobre todo la prohibición para realizar actos que alteren la seguridad, tranquilidad, salubridad, el bienestar, tanto de los vecinos como el propio inmueble, de tal manera que en los artículos 86 a 88 se prevé que las violaciones a la ley y demás normas aplicables serán sancionadas por la Procuraduría Social, mediante el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

En efecto, en caso de violación o contravención cometida por cualquiera de los propietarios u ocupantes; por ejemplo, arrendatarios, usufructuarios, poseedores, comodatarios, huéspedes, familiares, etcétera, será sancionado.

PROPUESTAS

Es preciso señalar al lector de esta investigación que, en esta ocasión, no solamente se quiere verter una propuesta, sino que debido a la magnitud tan compleja que resulta de proporcionar una vivienda digna y decorosa a los habitantes del Distrito Federal, resulta factible exponer diversas ideas para atenuar o mejorar los diversos problemas que cotidianamente se suscitan en el ámbito condominal, a saber:

a) Desde una perspectiva legal, y después de una lectura integral a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, es loable que dicha normatividad contenga mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como lo son la conciliación y el arbitraje en amigable composición o estricto derecho; lo anterior nos parece adecuado porque resulta obvio considerar que dentro de las unidades condominales se suscitaran infinidad de problemas, que en razón de su magnitud, no deben llegar a instancias jurisdiccionales, como lo serían los Ministerios Públicos, sino que deben resolverse de manera administrativa, tal y como acontece en la actualidad, en donde todas las quejas derivadas en ese régimen deben ser ventiladas en la Procuraduría Social del Distrito Federal; bajo este contexto, propongo que sería idóneo que los legisladores de la Ciudad de México, instauraran más medios de solución de conflictos, como lo sería por ejemplo, la mediación, que tan buenos resultados han dado en otros ámbitos del Derecho, figura de la cual se realiza una breve referencia:

En otro orden de ideas, un punto de suma importancia es la Organización condominal, para que todos los mecanismo de control sean más eficientes, un gran porcentaje de viviendas bajo el régimen condominal no cuentan con un registro ante la Institución correspondiente, en consecuencia no hay un administrador legal, convirtiéndose sus unidades habitacionales, en verdaderas tierras de nadie, por lo que es primordial instaurar ordenamientos que obliguen a una veraz y eficaz organización condominal.

Asimismo, el artículo 73 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, referente al incumplimiento de convenios y laudos suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria y en el procedimiento arbitral respectivamente y que adquieren categoría de cosa juzgada. “no tiene ninguna correlación” con el artículo 87 de dicha ley, que es la que establece las sanciones a cualquier violación a la ley en la materia, de igual forma no hay restauración del daño (derechos) solo sanción por el acto violatorio, por todo lo antes expuesto es vital materializar las reformas de mérito.

b) Por otra parte, desde una perspectiva administrativa, se tiene que las autoridades encargadas de la rama de vivienda en el Distrito Federal, ya no deberían permitir más la construcción de unidades condominales, lo anterior se manifiesta, en razón de los siguientes argumentos que me permito esgrimir a continuación:

- Primeramente, porque queda de obvia manifestación que este tipo de régimen no ha sido la solución satisfactoria a las necesidades de vivienda que tienen los habitantes del Distrito Federal, ya que mientras no se pueda controlar los índices de natalidad en esta demarcación territorial, habrá en cortos y medianos plazos, más y más individuos que requerirán un lugar en donde vivir; y no creo que por ningún lado y por ningún momento sea proporcional, la cantidad de nacimientos que diaria, semanal, mensual o anualmente, o en lustro o en una década acontezcan en la capital de la República con la construcción de viviendas dignas y decorosas para ser habitadas, es decir, el número de habitantes en la Ciudad de México rebasa por mucho la posibilidad de dotarlos de casas, y por ello, las autoridades han adoptado las políticas de construir condominios a diestra y siniestra, con el afán de que en ellos vivan una gran cantidad de familias, en la mayoría de las veces hacinadas, situación con la cual considero firmemente no puede verse reflejada en ningún momento la esencia contenida en el párrafo quinto del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra señala lo siguiente: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”. Considero que la proliferación de condominios en el Distrito Federal fue la salida fácil que adoptaron las

autoridades capitalinas de manera sucesiva, que se vieron rebasadas en no poder satisfacer las necesidades de vivienda individual para la población, que al ir creciendo de manera tan desproporcional, ha generado que actualmente tantos condominios puedan albergar esa imperiosa necesidad. Ante tal situación, también urge revisar y actualizar las políticas poblacionales que se manifiestan en tal lugar.

- Retornando al contenido del párrafo quinto del artículo 4º constitucional, considero también que de ninguna manera pueden ser dignas y decorosas las estructuras de construcción de los condominios; cuántos no tienen al familiar, al amigo o al conocido que viven en este tipo de lugares, y cuyas quejas coinciden en expresar las deficientes o pésimas condiciones en que están constituidas sus viviendas, lo cual genera descontento y malestar en sus moradores, lo que viene a repercutir también en las relaciones que ahí se manifiesten, ya que tales deficiencias probablemente generen problemas entre ellos.

Conviene favorecer el acceso de las clases medias y proletarias a la propiedad inmueble, para crear una reserva de ejército del orden y aproximar el trabajador al capitalista; para unir a la familia al hogar propio; darle ocasión de cuidar, arreglar y declarar según sus gustos y medios la casa que le pertenece; facilitar la colocación de sus economías, que son notoriamente insuficientes si intentan comprar un edificio entero; para dejarle aprovecharse de la plusvalía normal de las fincas urbanas y de las condiciones de crédito territorial; para evitar las dificultades de encontrar habitaciones, caso de desahucio, y para apaciguar las querellas diarias sobre aumento de alquiler o utilización de locales entre caseros e inquilinos.

La reglamentación que se ha dado a esta forma de la propiedad, ha tenido en cuenta las experiencias de otros países al respecto, y contiene todas las previsiones humanamente adoptables para evitar conflictos entre los titulares de las distintas porciones de la misma y de las partes comunes, habiendo establecido, al mismo tiempo, el procedimiento sencillo y breve para resolver, en cada caso, lo que excepcionalmente, sin duda, se presenten.

En la práctica de esta interesante institución, los conflictos se reduzcan al mínimo, ya que el interés común que existe entre los propietarios debe conducir, naturalmente, a las buenas relaciones entre ellos.

La propiedad en condominio destinada a viviendas, puede contribuir sin duda eficazmente a resolver el delicado problema, social de los alojamientos familiares; pero también se presenta como un medio de facilitar la adquisición de locales para comercios y oficinas, dando a sus propietarios la seguridad de la permanencia en los mismos que el arrendamiento no garantiza suficientemente.

La generalidad de los códigos civiles de los Estados de la Federación Mexicana se refieren a la propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, pero la tendencia a someter la llamada propiedad horizontal a una regulación especial, por medio de leyes adecuadas, se ha manifestado ya en dichos Estados.

Ante tales circunstancias, no resulta aventurado aseverar que las políticas de vivienda emprendidas en los últimos años por los gobiernos que se han sucedido en el Distrito Federal, han fracasado ostentosamente, ya que han querido tapar con condominios malhechos, el déficit de vivienda que existe en dicho territorio; con lo cual no sólo no han satisfecho la demanda que existe al respecto, sino que han provocado que proliferen los condominios en todos lados, que prácticamente no haya una colonia sin algunos, varios o muchos edificios bajo este régimen, y por ende, se manifiesten la gran cantidad de problemas que se deriven de habitarlos. Bajo tales circunstancias, considero que en vez de permitir la construcción desmesurada de condominios en el Distrito Federal, las autoridades deben establecer convenios, con gobiernos de otras entidades federativas, principalmente de naturaleza laboral, para poder incentivar a que familias puedan emigrar a otros lugares, en donde puedan tener una mejor calidad de vida, y no vivir y convivir en lugares, en donde viven de manera por demás hacinada, lo que ha provocado que prácticamente la gran mayoría de los capitalinos sean unas bombas de tiempo, y por ello, no es de extrañarse la marcada violencia que se manifiesta, no sólo a nivel local, sino en todas partes del país.

c) Por último, desde una perspectiva académica o escolar, la temática del régimen condominal encuentra una estrecha vinculación, esto se menciona por los siguientes dos argumentos que me permito exponer a continuación:

- Primeramente, debido a la complejidad que ha adquirido en los últimos tiempos el régimen condominal en el Distrito Federal, considero necesario proponer que las autoridades o instancias competentes en nuestra augusta y benemérita Universidad Nacional Autónoma de México formulen una acuciosa revisión del plan de estudios, ya que si recientemente han incorporado materias, como la de Juicios Orales Penales y Juicios Orales Civiles por ser éstos temas que están de moda en la práctica jurídica, también sería idóneo que se incorporara una materia relativa a todo aquello que tenga que ver con los condominios, ya que en la actualidad, este tópico se encuentra inmerso dentro de la unidad 3, denominada Derechos reales, concretamente en el inciso 3.2 llamado Copropiedad, condominio y tiempo compartido; situación que me parece mínima para un tema que ha adquirido enorme relieve y significancia en los últimos tiempos; y si existen escasas referencias bibliográficas especializadas en tal ámbito, entonces los estudiantes de Derecho de esa Máxima Casa de Estudios, prácticamente desconozcan el mismo.
- Por otra parte, poderosamente me llamó la atención el contenido del Título Sexto (artículo 79 a 82) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual alude específicamente a la Cultura Condominal que debe prevalecer en tal lugar, dicha cultura se refiere a todo aquello que contribuya a generar acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos esenciales: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua. Sobre tales cometidos que tiene la cultura condominal a observarse en dicho régimen, los mismos caen prácticamente en el plano de la utopía, ya que si en la realidad se constituyeran tales elementos, pues prácticamente no habría problemas en el seno condominal, pero el que los mexicanos actuemos de manera contraria a lo que establecen los elementos en cuestión, se debe a mi

parecer, a un situación de idiosincrasia, por ello, la escuela (en cualquier nivel de que se trate) juega un papel primordial para hacer de nosotros individuos tolerantes, respetuosos y responsables, por tal razón, considero pertinente que en todos los niveles educativos, siempre esté presente la impartición de la materia de civismo, la cual prácticamente ha desaparecido de los planes de estudios, y que tanta falta hace no sólo para la sana convivencia en el régimen condominal, sino para el mejoramiento de nuestra raza.

CONCLUSIONES

PRIMERA. En el cuerpo de esta investigación, se ha hecho una exhaustiva revisión de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo que hace suponer que sólo bastaría la exacta observancia y aplicación de dicha legislación para que no hubiera o hubiera muy pocos conflictos en estos lugares. Pero tal y como suele acontecer en nuestra país, una cosa es lo que se contiene en un régimen jurídico, y otra muy distinta a lo que se manifiesta en la realidad; por ello, con profundo asombro observo que los numerosos y constantes conflictos que se manifiestan dentro del seno condominal, prácticamente han rebasado la esencia, no sólo de la normatividad antes enunciada, sino de la misma institución facultada para que se cumpla (Procuraduría Social del Distrito Federal), ya que si toma en consideración que uno de los fines que tiene el Derecho es lograr la sana y armoniosa convivencia en las relaciones que tienen las personas, en el caso que nos ocupa, esto no suele darse en gran medida.

SEGUNDA. Con viva preocupación y con asombro creciente es factible darse cuenta que los problemas que suelen manifestarse dentro de los condominios van en constantes ascenso, razón por la cual no es aventurado aseverar que tales centros de vivienda y convivencia vienen a constituirse como auténticas bombas de tiempo, que el Derecho en sí, no debe permitir que crezcan, no obstante que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal contiene variados mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como lo son, la conciliación y el arbitraje en estricto derecho o amigable composición, los cuales no obstante su cantidad, también han resultado insuficientes, ya sea porque la gente en general no los conozca, y consideren improcedentes que en su caso son factibles de ser investigados y resueltos por el Ministerio Público; o que la Procuraduría Social del Distrito Federal deba instrumentar medidas publicitarias para que tales alternativas sean mayormente conocidas; amén de que como lo mencioné en el apartado de propuestas de que dicha Procuraduría debe instaurar todos los mecanismos alternativos de solución de conflictos, que aún no son reconocidos en la ley de la materia condominal, pero que existen en otros campos del Derecho, y que creo pueden adaptarse perfectamente a la temática que nos ocupa, tales como serían: la mediación y la negociación.

TERCERA. Considero que antes de llegar a instrumentar en la práctica, los mecanismos alternativos de solución de conflictos, lo que debería ponderar en las relaciones condominales sería precisamente la cultura condominal, contenida en los artículos 79 a 82 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual alude a todo aquello que contribuya a generar acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio; y en donde se tornan fundamentales el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua. No pretendo pecar de pesimista, ya que aun y cuando me parecen loables tales valores, considero que en una sociedad tan materializada y con el trajín de problemas que habitualmente se carga a costas, resulta raro observar que la gente se conduzca con respeto y tolerancia, basta ver el toro de agresividad y violencia que nos circunscribe, aparte del individualismo con el que el mexicano se desempeña, que se vuelve complicado el que pueda llevar relaciones de sana y armoniosa convivencia.

CUARTA. Vuelvo a insistir que la política de vivienda que han asumido las autoridades que han gobernado el Distrito Federal, en los últimos veinte o treinta años, en el sentido de construir desmesuradamente condominios, no ha sido la solución adecuada para procurar un techo a los habitantes de dicha demarcación territorial, ya que en el mayor de los casos, la manera en cómo están contruidos tales edificaciones, no vienen a reflejar lo que establece nuestra ley suprema, concretamente en su artículo 4º, el cual señala entre otras cosas que cualquier mexicano tiene derecho a una vivienda digna y decorosa, y a mi parecer, el hacer esos espacios muy pequeños, con materiales de baja calidad, permitiendo prácticamente que se dé un hacinamiento de gente, entre otras peculiaridades más, no es precisamente el que se esté dotando a la gente precisamente de una vivienda digna y decorosa, sino todo lo contrario, lo que veo es que el Gobierno capitalino cree que cumple ese cometido, con sólo construir más y más condominios de éstos, sacando jugosas ganancias proporcionadas por las empresas constructoras, e importándole poco el bienestar y la seguridad de los habitantes que vivirán en estos lugares.

QUINTA. Un aspecto negativo que observó dentro del régimen condominal, es que a pesar de que los mexicanos legalmente el derecho de acceder a una vivienda digna y decorosa, tal régimen se ha vuelto prácticamente en el botín de los partidos políticos que han gobernado el Distrito Federal, es decir, en gran parte de los casos, las personas que habitan en los condominios, suelen ser simpatizantes de dichos partidos, razón por la cual tienen la preferencia para ocupar tales inmuebles; lo cual no viene a ser ni correcto ni justo, cuando el poder tener la posibilidad de contar con una vivienda debería ser un derecho aplicable a cualquier sujeto.

SEXTA. Aunado a lo anterior considero que las políticas de vivienda emprendidas por el Gobierno del Distrito Federal han fallado visiblemente, también creo que las políticas poblacionales han sido deficientes, y relacionó ambos aspectos: vivienda y población, porque creo que tienen estrecha relación, ya que los que necesitan una vivienda es precisamente la gente, pero en el Distrito Federal, los índices de población se han incrementado alarmantemente a tal grado, que las autoridades prácticamente se han visto rebasadas en no poder proporcionar esa vivienda digna y decorosa que propugna el artículo 4º constitucional, y de ahí me surge la clara explicación del por qué se ha adoptado indiscriminadamente la necesidad de construir condominios a diestra y siniestra; por consiguiente, creo que se deben revisar concienzudamente las directrices políticas de población emprendidas para la ciudad de México, ya que palpablemente se está notando, todos los problemas que se generan al tener una macropoblación: falta de vivienda, desempleo, falta de servicios públicos de alta calidad, inseguridad, etc.

Se concluye que debido al crecimiento acelerado y desordenado de las metrópolis, resultado de la explosión demográfica, la marginación y la nula planeación urbana, entre otros factores, ha originado serios problemas, como la falta de espacios para construir y la escasez de vivienda.

Estos problemas requieren de una solución práctica que sea congruente con las necesidades de la población. El condominio, como forma jurídica de propiedad, ha adquirido singular importancia ya que, gracias a sus numerosas

ventajas, permite un mejor aprovechamiento tanto del suelo como de los servicios públicos en las zonas urbanas.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 2002, págs. 65-71.
- 2.- AZAR MANSUR, Cecilia, *Mediación y conciliación en México. Dos vías alternativas de solución de conflictos a considerar*, Editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1999, pág. 12.
- 3.- BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, *Derecho Notarial*, segunda edición, Editorial Sista, México, 2000, págs. 257-258.
- 4.- BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1992, págs. 85-257.
- 5.- CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho Procesal Civil, Volumen 2*, México. Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Oxford, México, 2000, pág. 95.
- 6.- DE PINA, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen II*, décima novena edición, Editorial Porrúa, México, 2008, págs. 62-143.
- 7.- DELGADO DE CANTÚ, Gloria M., *México, estructuras política, económica y social*, segunda edición, Editorial Prentice-Hall, México, 2003, pág. 323.
- 8.- FLORESGÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando, *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil*, novena edición, Editorial Porrúa, México, 2000, pág. 162.
- 9.- FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho romano privado*, vigésima primera edición, Editorial Esfinge, México, 1995, pág. 245.
- 10.- FRAGA, Gabino, *Derecho Administrativo*, trigésima tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1994, págs. 348-380.

- 11.- GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Derecho reales y sucesiones*, Editorial Porrúa, México, 2002, págs. 30-37.
- 12.- GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani, *Bienes y Derechos Reales*, Editorial IURE, México, 2004, págs. 97-219.
- 13.- GARCÍA AVILÉS, Alfredo, *Introducción a la metodología de la investigación científica*, segunda edición, Plaza y Valdés Editores, México, 2002, págs. 139-140.
- 14.- GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, [et al.], *Derecho Administrativo II*, séptima edición, Madrid, 2000, pág. 459
- 15.- GONZÁLEZ GARCÍA, Juan Antonio, *Elementos de Derecho Civil*, séptima edición, Editorial Trillas, México, 2007, pág. 109.
- 16.- GONZÁLEZ JASSO, Javier. *El Régimen del Condominio (Cómo Administrar un Condominio)*, Editorial Trillas, México, 2008, Págs. 13-14.
- 17.- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio. El pecuniario y el moral o derechos de la personalidad*, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 1995, págs. 358-359.
- 18.- GUZMÁN ARAUJO PANDAL, Gerardo, *El condominio. Su constitución, compraventa y administración*, sexta edición, Editorial Trillas, México, 2006, págs. 15-39.
- 19.- MARISCAL FLORES, Rosalinda. [et al.], *El régimen de propiedad en condominio*, Universidad de Guadalajara, México, 2007, págs. 46-158.
- 20.- MOTO SALAZAR, Efraín y José Miguel Moto, *Elementos de Derecho*, cuadragésima quinta edición, Editorial Porrúa, México, 2000, págs. 102-205.

21.- OVALLE FAVELA, José, *Teoría General del Proceso*, sexta edición, Editorial Oxford, México, 2005, pág. 23.

22.- PARADA Ramón, *Derecho Administrativo I (Parte General)*, duodécima edición, Marcial Pons, Madrid, 2000, págs. 62-71.

23.- PLANIOL, Marcel y Georges Ripert, *Derecho Civil (Parte A)*, Volumen 3, Editorial Harla, México, 1997, pág. 402.

24.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero (Bienes, Derechos Reales y Posesión)*, décima edición, Editorial Porrúa, México, 2001, pág. 345.

25.- SERRA ROJAS, Andrés, *Derecho Administrativo*, segundo curso, vigésima tercera edición, México, 2004, Editorial Porrúa, págs. 250-347.

26.- TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Bienes (Derechos reales, derechos de autor y Registro Público de la Propiedad)*, segunda edición, Editorial Porrúa, México, 2007, págs. 94- 221.

27.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998, págs. 67-68.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

1.- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 13 de octubre de 2011.

2.- *Código Civil Federal*, del día nueve días del mes de abril del año dos mil doce.

3.- *Código Civil para el Distrito Federal*, del día treinta días del mes de enero del año dos mil siete.

4.- *Código Fiscal para el Distrito Federal*, del día 11 de noviembre de 2011.

- 5.- *Código Financiero para el Distrito Federal*, del día 30 de diciembre de dos mil 2006.
- 6.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal Comentado*, tomo II, tercera edición, Editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1997, pág. 108-385.
- 7.- *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*, del día 27 de enero de 2011.
- 8.- *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, del día 15 de julio de 2010.
- 9.- *Ley de Expropiación*, del día 05 de junio de 2009.
- 10.- *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, del día 30 de abril de 2008.
- 11.- *Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal*, del día 30 de abril de 2007.
- 12.- *Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal*, del día 07 de enero de 2008.
- 13.- *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*, del día 6 de enero de 1997.
- 14.- *Ley del Notariado del Distrito Federal*, del día 28 de marzo de 2000.
- 15.- *Ley Federal de Procedimiento Administrativo*, del día 29 de abril de 2000.
- 16.- *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*, del día 29 de enero de 2004.
- 17.- *Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*, del día diez de junio del año 2011.
- 18.- *Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del distrito federal*, día 06 de agosto de 2007.

JURISPRUDENCIA

Obtenida de la Página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación
<http://www.sjn.gob.mx>

- 1.- *Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XXXVIII, 26 de mayo de 1933, p. 801.*
- 2.- *Semanario Judicial de la Federación, quinta época, Tomo CXV, 23 de enero de 1953, pág. 153.*
- 3.- *Semanario Judicial de la Federación, séptima época, Tomo Tercera Parte, XIV, 20 de agosto de 1958, pág. 30.*
- 4.- *Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Tomo Quinta Parte, LXXX, 3 de febrero de 1964, pág. 13.*
- 5.- *Tesis Aislada, Semanario Judicial de la Federación, séptima época, Tomo 7 Cuarta Parte, XIV, 03 de julio de 1969, pág. 14*
- 6.- *Tesis: I.5o.C.441 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 14 de noviembre de 1991, p. 158*
- 7.- *Tesis: I.8o.C.56 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, Tomo IV, septiembre de 1996, p. 618*
- 8.- *Tesis: XI.2o.55 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, Tomo IV, noviembre de 1996, p. 429*
- 9.- *Tesis Aislada, Semanario Judicial de la Federación, séptima época, Tomo 205-216 Sexta Parte, noviembre de 1996, p. 123*
- 10.- *Tesis: I.6o.C.246 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, Tomo XV, de marzo de 2002, p. 1292*
- 11.- *Tesis: I.4o.C.91 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 14 de julio de 2004, p. 1434*
- 12.- *Tesis: I.3o.C.500 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I.3o.C.500 C, 8 de abril de 2005, p. 2051*

13.-Tesis: I.4o.C.92, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Mayo de 2005, p. 1458.

14.- Tesis: I.3o.C.648 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I.3o.C.648 C, 20 de septiembre de 2007, p. 725

15.- Tesis: 1a./J. 4/2008, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, Tomo XXVII, Abril de 2008, p. 121

16.- Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I.4o.C.92 C, 9 de septiembre de 2010, p. 2272

17.- Tesis: I.4o.C.317 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Febrero de 2011, p. 2272

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

1.- DE PINA, Rafael y Rafael de Pina Vara, *Diccionario de Derecho*, trigésima edición, Editorial Porrúa, México, 2001, págs. 107-345.

2.- PALOMAR DE MIGUEL, Juan, *Diccionario para Juristas, Tomo I, A-I*, Editorial Porrúa, México, 2000, págs. 143-645.

3.- REAL Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española, Tomo 3*, vigésima segunda edición, Editorial Espasa-Calpe, México, 2001, pág. 423.

4.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo II*, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México, 2004, págs. 384-788.

5.-Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo III*, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 788.

6.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana, tomo IV*, segunda edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 434.

7.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, tomo V, segunda edición, Universidad Nacional Autónoma de México-Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 868.

PÁGINAS WEB

1.- Información recopilada de Internet, en la dirección: <http://ciudadanosenred.com.mx/articulos/piden-aumento-al-presupuesto-del-programa-ollin-callan>, la cual fue consultada el martes 16 de agosto de 2011, dentro del portal Google México.

2.- Información recopilada de Internet, de la siguiente dirección: <http://cronica.diputados.gob.mx/Iniciativas/56/252.html>, que contiene el artículo: “De Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura”, página que fue consultada el martes 16 de agosto de 2011, dentro del portal Google México.