



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA Y EDUCACIÓN A DISTANCIA

DERECHO DE COPROPIEDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDominio EN EL ESTADO DE MÉXICO: VULNERACIÓN DE  
LA COPROPIEDAD POR LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS

## TESIS

Que para para obtener el título de

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ LÓPEZ

ASESORA: DRA. PASTORA MELGAR MANZANILLA



Santa Cruz Acatlán, Naucalpan, Estado de México , 2020



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## AGRADECIMIENTOS

### A MI FAMILIA:

Externo mi más sincero y profundo agradecimiento por el sacrificio que significó los tiempos de convivencia y la espera por razón de la distancia, así como su apoyo incondicional a mi superación personal ¡Siempre están en mi mente!

### A AMIGOS Y COMPAÑEROS DE CARRERA:

Un eterno agradecimiento por crecer juntos intelectualmente y los desafíos conjuntos en aprendizaje y aún más a todos aquellos que se convirtieron para mí en una verdadera familia ¡Los quiero mucho!

### A LA LIC. MINERVA BÁRCENAS:

Por su apoyo y agradables pláticas sobre la temática de esta tesis, en virtud de ser integrante de las mesas de arbitraje del ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal.

### A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN:

Un infinito agradecimiento a los excelentes docentes con que cuenta el plantel, por todos los conocimientos vertidos en sus enseñanzas en favor de mi formación profesional; a las autoridades administrativas y académicas por todas sus finísimas atenciones y amables consideraciones.

### A MI ASESORA DE TESIS:

Un eterno agradecimiento, por su guía, tiempo, apoyo, consejos, observaciones y conocimientos aportados durante la realización de este trabajo de investigación.

En memoria de mi hermana Ma. de Lourdes Rodríguez López (Q.E.P.D) quien siempre tuvo palabras de aliento, confianza y buenos deseos.

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO PRIMERO.....	4
COPROPIEDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....	4
I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	4
II. DERECHOS REALES.....	6
1. <i>Elementos de los derechos reales</i> .....	9
2. <i>Fuente de los derechos reales</i> .....	9
3. <i>Naturaleza jurídica de los derechos reales</i> .....	10
4. <i>Clasificación de los derechos reales</i> .....	10
III. EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD.....	14
1. <i>Concepto de propiedad</i> .....	15
2. <i>Tipos de propiedad</i> .....	16
a. Privada .....	17
b. Social .....	18
c. Pública.....	18
IV. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES .....	20
1. <i>Bienes muebles</i> .....	20
2. <i>Bienes inmuebles</i> .....	21
V. EL DERECHO REAL DE COPROPIEDAD .....	21
1. <i>Relación jurídica</i> .....	23
2. <i>Elementos comunes de la comunidad, cotitularidad y copropiedad</i> .....	25
3. <i>Concepto de copropiedad</i> .....	26
A. <i>Concepto teórico de copropiedad</i> .....	26
B. <i>Concepto jurídico de copropiedad</i> .....	27

C. <i>Concepto social de copropiedad</i> .....	27
4. <i>Elementos estructurales de la copropiedad</i> .....	29
5. <i>Fuentes del derecho real de copropiedad</i> .....	29
VI. <b>CORRIENTES TEÓRICAS DE LA COPROPIEDAD</b> .....	30
1. <i>La copropiedad germánica</i> .....	30
2. <i>La copropiedad romana</i> .....	31
VII. <b>TEORÍAS DE LA COPROPIEDAD</b> .....	32
1. <i>Teoría de la interinidad</i> .....	33
2. <i>Teorías de la unificación</i> .....	34
A. <i>De la propiedad única total</i> .....	34
B. <i>De la propiedad colectiva o unanimidad</i> .....	35
C. <i>De la copropiedad como persona jurídica</i> .....	36
3. <i>Teorías de la división</i> .....	36
A. <i>De la división de la cosa o bien</i> .....	37
B. <i>De la división del derecho</i> .....	37
C. <i>De la propiedad plúrima total</i> .....	37
VIII. <b>LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b> .....	39
1. <i>Concepto de propiedad en condominio</i> .....	41
IX. <b>TEORÍAS DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b> .....	41
1. <i>Teoría de la servidumbre</i> .....	42
2. <i>Teoría del derecho de superficie</i> .....	42
3. <i>Teoría de la sociedad</i> .....	43
4. <i>Teoría de la comunidad</i> .....	44
X. <b>CONCLUSIONES</b> .....	44
<b>CAPÍTULO SEGUNDO</b> .....	46
<b>ANÁLISIS DEL MARCO JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD Y EL RÉGIMEN</b> <b>DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO</b> .....	46

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES .....	46
II. ¿QUÉ ES UN RÉGIMEN JURÍDICO? .....	47
III. CÓDIGO CIVIL DE 1870 .....	48
IV. CÓDIGO CIVIL DE 1956 .....	49
1. <i>Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio</i> .....	51
V. CÓDIGO CIVIL DE 2002. ....	54
1. <i>Ley que regula la propiedad en condominio del estado de México.</i> .....	57
A. <i>Concepto de condómino como sujeto en la ley</i> .....	58
VI. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....	59
1. <i>Constitución del régimen de propiedad en condominio</i> .....	59
A. <i>Por voluntad de distintos propietarios</i> .....	59
B. <i>Por voluntad del propietario original</i> .....	59
C. <i>Disposición testamentaria</i> .....	61
2. <i>Concepto de condominio en la norma</i> .....	61
3. <i>Tipos de condominio en la ley</i> .....	62
A. <i>El uso del inmueble</i> .....	62
B. <i>La naturaleza del inmueble</i> .....	62
C. <i>De acuerdo con la estructura del inmueble</i> .....	62
a. <i>Vertical</i> .....	62
b. <i>Horizontal</i> .....	63
c. <i>Condominio mixto</i> .....	63
4. <i>Derechos del condómino sobre los bienes comunes</i> .....	64
5. <i>Prohibiciones al condómino y residente sobre los bienes comunes</i> .....	64
6. <i>Obligaciones del condómino y residente sobre los bienes comunes</i> .....	65
7. <i>Sustentación de los derechos y obligaciones del condómino y residente</i> .....	67
8. <i>Bienes, áreas comunes y servicios</i> .....	67

9. <i>Administración del condominio</i> .....	69
10. <i>Autoridades facultadas para aplicar la ley</i> .....	73
A. <i>Los ayuntamientos</i> .....	73
B. <i>El Poder Judicial del Estado de México</i> .....	74
VII. REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS .....	74
VIII. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.....	78
IX. LA COPROPIEDAD COMO GÉNERO .....	82
A. <i>La herencia</i> .....	82
B. <i>Sociedad conyugal</i> .....	83
X. CONCLUSIONES.....	84
CAPÍTULO TERCERO.....	86
VULNERACIÓN DE LA COPROPIEDAD AL INTERIOR DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE MÉXICO, ANÁLISIS DEL PROBLEMA .....	86
I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	86
II. ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS.....	86
III. ACTO JURÍDICO .....	89
1. <i>Voluntad o consentimiento</i> .....	90
2. <i>EL Objeto</i> .....	90
3. <i>Vicios en el consentimiento</i> .....	91
A. <i>El error</i> .....	91
B. <i>El dolo</i> .....	91
C. <i>Mala fe</i> .....	92
4. <i>Capacidad</i> .....	92
5. <i>Forma</i> .....	92
IV. ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO .....	92
1. <i>Actos de administración</i> .....	93
V. PRINCIPIO DE MAYORÍA .....	94

VI. ACTOS DE DOMINIO.....	95
VII. PRINCIPIO DE UNANIMIDAD.....	96
VIII. EFECTOS JURÍDICOS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO.....	98
IX. EL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE.....	100
X. EL SÍNDICO MUNICIPAL MEXIQUENSE .....	101
XI. INEXISTENCIA DE MESAS DE ARBITRAJE .....	102
XII. DEMANDA DE ARBITRAJE .....	103
1. <i>Arbitraje forzoso</i> .....	104
2. <i>Causales para promover demanda de arbitraje</i> .....	105
3. <i>Expediente CJ/DUI/IP/070/2016</i> .....	106
XIII. VULNERACIÓN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.....	110
XIV. CONTRADICCIÓN DE TESIS 77/2006-SS.....	114
XV. CONTRADICCIÓN DE TESIS 453/2016.....	116
XVI. AMPARO INDIRECTO .....	117
XVII. AMPARO DIRECTO.....	120
CONCLUSIONES .....	121
Bibliografía .....	125

## GLOSARIO

### I. ABREVIATURAS

CCEM	Código Civil del Estado de México.
CCF	Código Civil Federal
Coord.	Coordinador.
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
ed.	editor.
Estado	Estado de México.
núm.	número.
p., pp.	página, páginas.
IJ	Instituto de Investigaciones Jurídicas.
Ley	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación.
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México.
t., ts.	tomo, tomos.
vol., vols.	volumen, volúmenes.

### I. LATINISMOS

<i>actio in rem</i>	Acción real sobre una cosa
<i>adiudicatio</i>	División de la cosa común.
<i>communi dividundo</i>	Acción de división de condominio o de cosa común
<i>Cfr.</i>	Confróntese.

<i>dominium</i>	Plena propiedad sobre una cosa
<i>et. al.</i>	y otros.
<i>Ibidem.</i>	En el mismo lugar.
<i>Idem.</i>	El mismo.
<i>iura in re aliena</i>	carga o gravamen impuesto sobre un inmueble
<i>lato sensu</i>	En sentido amplio
<i>op. cit.</i>	Obra citada.
potestas in re	Relación jurídica directa entre una persona y una cosa
<i>praxis</i>	práctica.
<i>per se</i>	en sí mismo.
<i>res mea est</i>	La cosa es mía

## INTRODUCCIÓN

Las tareas de investigación jurídica por lo general se encuentran matizadas por la problemática que se presenta en la práctica forense del derecho.

Esto encuentra fundamento, debido a que en su diario desarrollo y cualquiera que sea la especialidad en el Derecho; existen negocios jurídicos donde se encuentran incluidos derechos que se pueden enfatizar, debido a su naturaleza discutible, por lo tanto, producen trascendencia jurídica.

Dicha afirmación, genera como consecuencia que, tanto en la doctrina como las posiciones legislativas existentes, se busquen razonamientos lógico-jurídicos que proporcionen soluciones válidas y firmes a los problemas que preocupan a la sociedad actual.

En las últimas décadas el desarrollo inmobiliario privado es uno de los sectores más prolíficos de nuestro país, esto se debe al enorme hacinamiento poblacional dentro de las zonas urbanas, motivo por el cual los Estados de la federación y en particular el Estado de México; se sitúan ante la necesidad de regular un régimen jurídico que solucione los siguientes puntos a saber:

La elevada demanda de vivienda en los niveles; municipal, estatal o federal, con el fin de establecer condiciones que ayuden en el contexto de la sobrepoblación.

El aprovechamiento de un menor espacio de terreno para la construcción de un mayor número de viviendas.

Las dificultades que presenta la adquisición de viviendas debido a los altos costos, servicios y la especulación del suelo urbano.

Esta realidad social encuentra una agravante en el Estado de México, debido al enorme flujo migratorio de habitantes desde las diferentes regiones geográficas del país, hacia su zona metropolitana<sup>1</sup>; como una consecuencia del desarrollo económico e industrial de la zona.

A la luz de estas premisas, el Congreso del Estado de México ha regulado como una solución a esta problemática, en su Código Civil; la copropiedad y la propiedad en condominio en la construcción de viviendas, tanto

---

<sup>1</sup> La zona metropolitana se encuentra integrada por 59 municipios del Estado de México, 16 Alcaldías de la Ciudad de México y 1 municipio del Estado de Hidalgo

en sus variantes vertical, horizontal o mixta; con el objetivo de satisfacer las necesidades de un mayor núcleo poblacional y que a su vez vivan dignamente.

El objetivo de este trabajo de investigación fue analizar de forma categórica y mediante la aplicación de métodos y técnicas de investigación jurídica; la copropiedad y la propiedad en condominio en el Estado de México, específicamente en lo referente a la regulación existente de los actos de dominio relacionados con los bienes, áreas comunes y servicios desde los principios que rigen el derecho de copropiedad.

Ahora bien, ello requiere tomar en consideración los siguientes puntos:

1. La necesidad de optimizar el uso racional del suelo, ligado con el desarrollo desmesurado de los asentamientos humanos dentro del ámbito territorial del Estado de México y su zona metropolitana.

2. Las controversias originadas por la convivencia social de los copropietarios o condóminos, lo cual hace necesario la generación de mecanismos y procedimientos jurídicos que permitan y más aún prevengan una moderna organización para su solución.

De acuerdo con lo planteado, este trabajo se encuentra dividido en tres capítulos ordenados en secuencia temática y articulados entre sí.

En el primero, se establecen trayectoria histórica, plano teórico y elementos conceptuales que identifican la importancia y justificación de la copropiedad, así como de la propiedad en condominio.

En el segundo, se realiza un estudio analítico y sistemático de estas instituciones dentro del marco normativo del Estado de México, reguladas en su Código Civil sustantivo y Ley de la materia, así como las consecuencias que se producen en el ámbito jurídico.

Se visualiza la copropiedad como género y la propiedad en condominio como especie; con la finalidad de validar las conjeturas planteadas en relación a su eficacia y aplicación.

En el tercero, se demuestra mediante razonamientos lógico jurídicos así como de la realidad actual; la vulneración recurrente del derecho de copropiedad integrado a la propiedad en condominio del Estado de México, por parte de las asambleas de condóminos, y en el mismo tenor las autoridades de los ayuntamientos que constituyen el Estado, al momento de dirimir controversias donde se incluyen actos de dominio; relacionadas con bienes,

áreas comunes y servicios, lo que se convierte en un hecho social con efectos jurídicos relevantes.

Esta investigación es significativa, en virtud de las siguientes razones:

a. Un desconocimiento del derecho de copropiedad, así como sus efectos jurídicos en el ámbito territorial del Estado de México.

b. La total confusión entre los principios de mayoría y de unanimidad inmersos en la copropiedad y propiedad en condominio del Estado de México; por los copropietarios y en su caso los condóminos.

c. La diferencia entre un acto de dominio y un acto de administración dentro de la propiedad en condominio del Estado de México.

Este trabajo permite visualizar la problemática jurídica existente en esta temática; por concebir que, en esta convergen factores legislativos, sociales y económicos, ya sea en mayor o menor magnitud dentro de los municipios que conforman el Estado, según sea el caso.

Esta investigación busca despertar el sentido crítico de todo aquel estudioso de este tópico, así como proporcionar a la sociedad en general; un conjunto de herramientas argumentativas y prácticas que sean de su utilidad.

Con la finalidad de crear un radio más amplio de protección al patrimonio en copropiedad y propiedad en condominio, en virtud de su naturaleza, importancia y exigibilidad, a la vez que se vincule con la realidad socio jurídica actual.

## CAPÍTULO PRIMERO

### COPROPIEDAD Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La investigación rejuvenece  
al viejo y madura al joven.

Carlos Ramos Núñez<sup>2</sup>

#### I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El objeto de estudio de este capítulo lo constituyen de forma subsecuente; el derecho de copropiedad y la propiedad en condominio del Estado de México; los actos de dominio y de administración, así como su vinculación, causa y efecto con los principios legales de unanimidad y mayoría.

Esto por existir una relación intrínseca entre ambas instituciones jurídicas; ya que en ellas converge un núcleo normativo común en el Código Civil del Estado de México, en adelante aludido simplemente como CCEM.

Ahora bien, con la finalidad de acometer esta tarea, las instituciones jurídicas en mención son abordadas desde una perspectiva natural que parte de los elementos conceptuales que las identifican como son; historia, desarrollo y evolución teórica; tratando de no caer en el vicio del conceptualismo.

En nuestro Derecho Mexicano, es posible comprobar las limitaciones bibliográficas en este sentido; ya que solo es posible localizar dos o tres libros de algunos autores, un lánguido número de trabajos publicados en su mayoría por notarios públicos en revistas jurídicas. Lo que tiene como consecuencia, que aquel que desee llevar a cabo una investigación sobre este tema se ve obligado a recurrir al derecho comparado.

En esta tesitura, las doctrinas española, alemana e italiana, así como francesa postulan estudios que demuestran una investigación seria, pletórica y profunda en esta materia; dentro de los cuales se analiza la esencia de la copropiedad y la propiedad en condominio constituyéndose en una base sólida

---

<sup>2</sup> Jurista, escritor e historiador peruano.

sobre esta temática, al grado de aportar las principales corrientes teóricas en torno a estas instituciones.<sup>3</sup>

En este orden de ideas, en la doctrina mexicana han postulado estudios de investigación en el campo del derecho de copropiedad, su concepto, naturaleza jurídica, objeto, alcance, entre otras características; los autores Ernesto Gutiérrez y González, Rafael Rojina Villegas, así como Jorge Mario Magallón Ibarra; integrándose a estos en la última década con un trabajo<sup>4</sup> de excelentes proporciones, los coautores Aquiles y Francisco David Flores Sánchez.

La falta de un estudio sistemático e integral en la materia tanto en el pasado como en la actualidad, provocan que la copropiedad sea una institución compleja en su entendimiento y aún más su práctica jurídica.

Así pues, la suma de los factores mencionados, generan como consecuencia lógica un estancamiento legal en el CCEM., lo que ocasiona como efecto directo, una insuficiencia en la regulación de la realidad jurídica existente; en la que se encuentran infinidad de bienes inmuebles bajo copropiedad en los municipios que integran principalmente el área metropolitana del Estado de México, temática a desarrollar en capítulos posteriores.

Misma causa y efecto, sucede con respecto a la de propiedad en condominio y su Ley estatal de la materia, en la cual el autor Manuel Borja Martínez es su máximo exponente en nuestro país, ya que la mayoría de sus obras publicadas encuentran relación con esta institución jurídica. Por este motivo, se convierte en una guía indiscutible para autores posteriores como Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Felipe de la Mata Pizaña y Alfonso Gómez Portugal, por mencionar algunos.

Tal como se plantea, pocos temas jurídicos encuentran tanto debate como la propiedad en condominio, por lo que existen una pluralidad de teorías para intentar establecer su naturaleza jurídica, lo que ocasiona una variedad de concepciones según sea el caso.

---

<sup>3</sup> Se pretende hacer una síntesis de los argumentos sostenidos por las diferentes posturas teóricas y disertar en ella.

<sup>4</sup> El trabajo en referencia encuentra su base en la doctrina alemana, así como los criterios jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, hasta antes de su publicación.

En tales condiciones, considero dos efectos principales, por la importancia que representan para el desarrollo de este capítulo; el primero son las alteraciones económicas y sociales con relación al hacinamiento poblacional en el Estado de México y el segundo, es una consecuencia lógica del primero; el tráfico jurídico concatenado a la compraventa de bienes inmuebles dentro del ámbito territorial del Estado, lo cual genera nuevas prácticas en el mercado inmobiliario.

## II. DERECHOS REALES

Se inicia con este apartado por considerar que los derechos reales son la piedra angular de esta investigación, primero para ubicar el tema dentro del contexto general; segundo, comprender de forma clara y concisa la esencia y objetividad jurídica del derecho de copropiedad, así como la su integración con el régimen de propiedad en condominio del Estado de México respectivamente.

Provoca interés observar que, tanto la doctrina como la legislación Civil del Estado de México ubican ambas instituciones dentro de los derechos reales y ambas hacen referencia a un conjunto de relaciones jurídicas con estimación pecuniaria, por lo que se considera son sinónimo de patrimonio.

El objetivo de este apartado es precisar a qué se hace referencia, cuando se designa algo como un derecho real; en este sentido y de acuerdo con la escuela clásica representada por los juristas franceses Charles Aubry y Charles-Frédéric Rau<sup>5</sup>, citados por el autor Rojina Villegas:

El derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros.<sup>6</sup>

De modo similar, el autor Sánchez-Cordero Dávila postula la siguiente definición:

El derecho real es el poder jurídico que una persona tiene de obtener directamente una parte o una totalidad de las

---

<sup>5</sup> Los autores Aubry y Rau, establecen la teoría dualista de los derechos reales, en donde los derechos de la persona se dividen en derechos reales y personales, es decir, hay una diferencia en los atributos esenciales de cada uno de estos derechos. Esta doctrina, aunque es criticada, es la que predomina en nuestro derecho positivo de influencia romanista francesa.

<sup>6</sup> Rojina Villegas, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", *Bienes, derechos reales y sucesiones*, 41 ed., México, UNAM-Porrúa, t. II, 2008, p. 21

utilidades económicas de una cosa; la relación entre las personas y la cosa es inmediata; pero es necesario precisar que se hace bajo control del Estado. Se pueden distinguir dos grandes categorías de derechos reales: los principales y los accesorios, los primeros versan sobre la materialidad de la cosa y los segundos sobre el valor pecuniario de la cosa.<sup>7</sup>

De tales definiciones, se concluye la siguiente premisa; la persona que ejerce tal poder, es el titular<sup>8</sup> del derecho real y con esto se demuestra la posibilidad normativa de ejecutar toda clase de actos de *dominio* sobre una cosa o bien determinado.

De tal forma que, el titular del derecho real cuenta con un aprovechamiento de carácter jurídico; cuya finalidad es satisfacer tanto sus necesidades como las de su familia.

Con lo que hasta aquí se destaca, surge la siguiente interrogante ¿En qué consiste la esencia y la necesidad de los derechos reales? La esencia del derecho real consiste en la relación de inmediatez entre el bien o cosa con el titular; o bien, el derecho al sometimiento directo de la cosa<sup>9</sup> esto significa que, el titular de un derecho real tiene poder jurídico sobre un bien de naturaleza corpórea, para procurarse todos o parte de los beneficios, utilidades y servicios estimables económicamente y que el derecho le pueda proporcionar.

Como consecuencia lógica, todo derecho real crea vínculos jurídicos y obligaciones, de modo que, si el titular del derecho es perturbado o desposeído puede ejercer dos tipos de acciones; persecutoria y reivindicatoria para recuperar la cosa o bien; este tipo de acciones son propias y exclusivas de los derechos reales y se encuentran reguladas en la ley.

---

<sup>7</sup> Sánchez-Cordero Dávila, Jorge Alberto, L. *et al.*, "Introducción al Derecho Mexicano, Derecho Civil II", *El derecho de los bienes*, México, 2ª ed., UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1983, t. I, p. 683

<sup>8</sup> El término titular indica la relación de pertenencia de una situación jurídica subjetiva a un sujeto de derecho, por lo que, para ser titular, esta situación jurídica debe encontrarse protegida por la Ley.

<sup>9</sup> Morineau, Oscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, 2ª ed., México, UNAM-Instituto de investigaciones jurídicas, 1997, p. 12

Con respecto a su necesidad, encuentra su base en el conocimiento de los contenidos legales de apropiación, aprovechamiento y regulación, establecidos por el congreso local en la norma jurídica estatal. Por lo tanto, se aprecia el reconocimiento de los derechos reales en el CCEM.

Ahora bien, la convivencia en sociedad trae aparejada la necesidad de respetar los derechos ajenos y en esta lógica, en los derechos reales existe la obligación general de abstenerse de vulnerar tales derechos, porque su contenido de carácter patrimonial.<sup>10</sup>

Es de importancia señalar que todo derecho real contiene dos manifestaciones, que obedecen a los siguientes razonamientos:

A. El poder jurídico sobre un bien determinado, para realizar válidamente todos los actos jurídicos inherentes al aprovechamiento total o parcial del objeto sometido a su poder.

B. La relación jurídica entre el titular y los terceros en general, sujeto pasivo universal; a efecto de que éstos se abstengan de perturbar el ejercicio o goce de su derecho.<sup>11</sup>

En apoyo a lo expuesto y con el fin de robustecer este razonamiento la Suprema Corte de Justicia de la Nación afirma lo siguiente:

El derecho real consta de dos componentes: a) el *sujeto* titular del derecho y b) la *cosa u objeto* sobre el cual recae esa titularidad. Un derecho real confiere un poder directo sobre una cosa y faculta a su titular para exigir a terceros una abstención sobre el objeto o en relación con él, es decir, genera una obligación negativa de respetar el derecho real, pues la relación surge directamente contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrapuesto al derecho sobre la cosa que constituye el objeto del derecho real. La propiedad es un derecho real por excelencia y, por su naturaleza, no puede ser arbitrariamente limitado por otros.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Los derechos reales conjuntamente con los derechos de crédito e intelectuales se constituyen como los derechos patrimoniales en nuestra legislación.

<sup>11</sup> Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, 2ª ed. México, Porrúa, 2006, p. 35

<sup>12</sup> Tesis: I.3o.C.84 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. 3, marzo de 2013, p. 1977.

## 1. Elementos de los derechos reales

Dentro de los elementos esenciales del derecho real se encuentran:

### A. El sujeto activo

Se constituye sobre la persona que se conjuga el derecho en ella, al adquirirlo.

### B. El sujeto pasivo

Es cualquier persona de la sociedad que perturbe este derecho y la cual debe respetar el ejercicio del derecho en consecuencia de las acciones *in rem*<sup>13</sup>.

### C. El objeto

En los derechos reales siempre es una cosa o bien individualmente determinado sobre el cual se ejerce este derecho, con una relación inmediata y directa; es corpóreo sobre el cual se aplica la actividad de usar, disfrutar o disponer del bien<sup>14</sup>

La oponibilidad respecto a terceros, se encuentra supeditado al *principio de publicidad* para que el derecho se caracterice como absoluto, y ello autentica un estado jurídico que produce efectos *erga omnes*.<sup>15</sup>

Para el caso concreto de la copropiedad, el sujeto pasivo es ciertamente determinado, en virtud de que este se encuentra integrado por los demás copropietarios, de tal modo que son concedores de la existencia del *bien*, así como del *derecho* existente entre ellos.

## 2. Fuente de los derechos reales

Los derechos reales son en esencia de carácter civil y por consiguiente son origen de actos y negocios jurídicos, razón por la cual, para su correcta constitución o transmisión es necesario identificar el acto jurídico por medio del cual se crean, transmiten, modifican, perpetúan o se extinguen, y por ende el derecho creado

Lo expuesto contiene trascendencia jurídica, por lo tanto, es incorrecto minimizar cualquier acto o derecho, esto porque su fuente es la Ley; misma que

---

<sup>13</sup> Una acción es real (*actio in rem*) cuando decimos que un objeto o bien es de nuestra propiedad o que un derecho nos compete.

<sup>14</sup> La doctrina considera que estos son poderes característicos de dominio, sin embargo, respecto de derechos reales como las servidumbres, la hipoteca e incluso la posesión, existen otra variedad de poderes, relacionados con la naturaleza especial de estas instituciones

<sup>15</sup> Morineau, Oscar, *Los derechos reales...op. cit.*, p. 12

el autor Alessio Robles citando a Rojina Villegas, afirma; es la fuente primigenia de los derechos reales.<sup>16</sup>

Prueba de ello, es que se encuentran regidos por el *principio de legalidad*; de ahí que sea posible comprobar que solo existen aquellos derechos reales creados por la ley, por lo que su número es limitado.

En este tenor de ideas, también son fuente de los derechos reales; el contrato, la herencia, la adjudicación y además puede adquirirse por prescripción o usucapión.

### 3. Naturaleza jurídica de los derechos reales

Los derechos reales se encuentran integrados por las acciones reales de persecución y preferencia, existiendo estas en consecuencia de la naturaleza real del derecho, siendo sus elementos constitutivos:

- A. Ventajas judiciales o acciones protectoras
- B. Formas de adquisición
- C. Transmisibilidad
- D. Extinción; debido a su naturaleza

Por esta razón, el autor Julien Bonnecase sustenta que el derecho real es la regulación jurídica de la apropiación de la riqueza.

### 4. Clasificación de los derechos reales

La clasificación tradicional de los derechos reales es materia extensa, motivo que excedería el objetivo principal del presente trabajo, esto se debe en razón a las particularidades de cada derecho real, por lo que, en esta oportunidad me concentro exclusivamente en realizar una síntesis breve pero sustantiva que complemente el tópico en desarrollo.<sup>17</sup>

Los derechos reales se clasifican en dos tipos; de *goce y de garantía*, en este contexto los coautores Morineau Iduarte e Iglesias González postulan lo siguiente:

Los derechos reales, son enumerados limitativamente por el derecho objetivo, y cada uno otorga diferentes facultades:  
El derecho de propiedad, otorga las facultades más amplias

---

<sup>16</sup> Alessio Robles Miguel, *Temas de derechos reales, op.cit.*, p. 43

<sup>17</sup> Cfr. al respecto y con el fin de adquirir un conocimiento más extenso, Mata Felipe y Garzón Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, México, Porrúa, 2017.

a una persona sobre una cosa, y también tenemos los derechos reales sobre cosa que pertenece a otro *iura in re aliena*; esto es, las servidumbres; que otorgan facultades más limitadas; y, finalmente los derechos reales de garantía; prenda e hipoteca, para garantizar el pago de una deuda.<sup>18</sup>

Los derechos reales de goce constituyen el dominio pleno y atribuyen a otra persona una o varias de las facultades de goce o disfrute que lo integran, permitiendo el aprovechamiento de cosa ajena y estos son los siguientes:

A. *Usufructo*. - Es el derecho real y temporal de disfrutar bienes ajenos,<sup>19</sup> la doctrina complementa esta definición con otros elementos, por lo que Rojina Villegas realiza la siguiente aportación; es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.<sup>20</sup>

Este derecho real puede ser constituido por el propietario o a través de diversa persona legitimada para realizar el acto jurídico de *dominio*<sup>21</sup> en su nombre.

Es de disfrute pleno y por naturaleza vitalicio porque se extingue hasta la muerte del usufructuario independientemente de que esté sujeto a un plazo de facto o legal.

B. *Uso*. - Del latín *usum*, acción y efecto de usar; posibilidad, capacidad para usar algo; modo de emplear, de utilizar algo; empleo continuado y habitual de una cosa. En este sentido, Rafael de Pina, en su obra Derecho Civil Mexicano, capítulo VII, desarrolla el tema de Usufructo, Uso y Habitación y afirma que estos derechos son de naturaleza análoga, ya que no existe una distinción esencial.

---

<sup>18</sup> Morineau, Marta e Iglesias, Román, "Colección de Textos Jurídicos Universitarios UNAM", *Derecho Romano*, 4ª ed., México, Oxford, 2014, p.111

<sup>19</sup> Visoso del Valle, Francisco José, "Colección de temas jurídicos en breviaros" *Usufructo, uso y habitación*, Colegio de Notarios del D.F., UNAM-IIJ, México, 2006, p. 13

<sup>20</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 4ª ed., México, Cárdenas, 1969, t. III, vol. II, p. 7

<sup>21</sup> Un poder general para actos de dominio es aquel que es conferido para que el apoderado tenga todas las facultades de un dueño, es decir: vender, donar o ejercer cualquier otro acto de dominio relacionado con los bienes de la propiedad del poderdante.

Algunos tratadistas, afirman que el derecho de uso es un usufructo restringido, que permite a percibir los frutos de una cosa ajena y que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

C. *Habitación*. - Es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar de forma gratuita algunas piezas de una casa y otorga la posesión respecto del bien inmueble, sin que ésta otorgue la propiedad.

Es un derecho originario, nace en cabeza del cónyuge por la muerte del causante, quien debe conservar la vocación hereditaria como condición para su ejercicio; si se dan los requisitos impuestos por la ley, encuentra relación con la partición de la herencia y desde esta perspectiva, constituye una indivisión forzosa, dada la imposibilidad de partir el dominio útil del inmueble, durante la vida del habitador.

D. *Servidumbre*. – Esta se constituye como una carga o gravamen que consiste en conferir a un tercero el derecho de realizar actos de uso en la finca, otros en privar parcialmente al propietario del ejercicio de ese derecho. Al predio que presta la servidumbre se le denomina sirviente y al predio que se beneficia de ello dominante.

E. *Propiedad*. – Derecho real sinónimo de dominio, cuyas características son:

- Plenitud de contenido: es el más amplio poder que en potencia y acto se puede tener sobre una cosa.
- Autosuficiencia: se justifica por sí misma, a diferencia de los demás derechos reales que recaen sobre cosa ajena.

Ahora bien, los derechos reales de garantía otorgan poder sobre cosa ajena de tal suerte que, si se incumple una obligación, el bien o cosa objeto de este derecho, será vendida para cobrar la obligación insatisfecha y estos son:

F. *Hipoteca*. - En el Derecho Mexicano, la hipoteca sólo puede ser constituida, sobre bienes inmuebles o derechos reales, como garantía de pago, está regulada en la Ley<sup>22</sup> como garantía de pago del deudor o un tercero, sin que se pierda la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado. Este derecho se adhiere al bien y lo persigue ante cualquier poseedor, fijando el alcance de las prohibiciones de disponer.

---

<sup>22</sup> Artículo 7.1100 del CCEM.

El gravamen faculta al acreedor para ser preferido en relación con otros derechos, pagable con la venta del bien, así como impedir que el deudor modifique o disminuya su valor<sup>23</sup> y en caso de incumplimiento del deudor, el acreedor se convierte en propietario de una parte del valor del inmueble, por lo cual debe inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM)<sup>24</sup>

G. *Prenda*. - se constituye sobre bienes muebles del deudor o de un tercero que estén en el comercio y con desplazamiento de la posesión en favor del titular del acreedor y quién puede venderla en caso de incumplimiento de la obligación principal.

Para reforzar la importancia de los derechos reales, el pleno del octavo circuito del poder judicial de la federación emite el siguiente criterio:

Los títulos por los que se cree, declaren, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, así como las resoluciones judiciales, administrativas, del trabajo o arbitrales firmes, que produzcan alguno o algunos de los efectos anteriores, para que surtan efectos frente a terceros es necesario que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad.<sup>25</sup>

Todo lo anterior permite afirmar que los derechos reales son desmembraciones del Derecho real de Propiedad, pero de menor extensión y complejidad que éste; sobre bienes muebles o inmuebles.

Ahora bien, después de fijar el origen, fundamento, caracteres esenciales y efectos de los derechos reales y, así como las condiciones generales para la adquisición, transmisión y gravamen de los mismos, pasemos al estudio del derecho real de propiedad.

---

<sup>23</sup> Morineau, Oscar, *Los derechos reales...*, *op.cit.*, p. 20

<sup>24</sup> Tiene como propósito dar certeza, seguridad jurídica y publicidad a los actos relacionados con la propiedad inmobiliaria, que por disposición de la ley deben inscribirse para producir efectos jurídicos contra terceros.

<sup>25</sup> PC. VIII. J/8, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. II, febrero de 2019, p. 2240. Al resolver la contradicción de tesis 3/2018.

### III. EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD

Para realizar un estudio de las instituciones jurídicas denominadas copropiedad y de propiedad en condominio, es necesario primero establecer la naturaleza y efectos del derecho real de propiedad, en virtud de que ambas instituciones nacen a la luz jurídica a partir de la conceptualización de este derecho, motivo por el cual son modalidades de la propiedad.

Tomando en consideración la historia y su origen en el Derecho Romano, el concepto de propiedad experimenta una transformación desde la época arcaica hasta su regulación en la época justiniana.

En este contexto los autores Morineau Iduarte e Iglesias González, afirman lo siguiente:

Los romanos usaron diferentes vocablos para designar al derecho real de propiedad, estos son; *mancipium*, *dominium* y *propietas*. Es el derecho de propiedad, el más importante de esta clase de derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fundante de otros derechos que autorizan a actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse.<sup>26</sup>

Los coautores postulan a la propiedad como el derecho real originario y por ende todos los demás derechos reales nacen de este.

El derecho de propiedad de una persona hace referencia a la *facultad*, que permite saber que es nuestro y que no lo es, es decir, la plena *potestas in re*.

Esta premisa le otorga a cada individuo; saber que los bienes que posee, son efectivamente suyos *res mea est* y lo provee de interés legítimo para darle el uso que considere, es el más apropiado para lograr sus fines y beneficios.

A este respecto, el autor Magallón Ibarra afirma que dicha facultad es el dominio o capacidad que posee el individuo para disponer de las cosas que le pertenecen; de forma exclusiva, absoluta y permanente de acuerdo con su

---

<sup>26</sup> Morineau, Marta e Iglesias, Román, *Derecho Romano*, op. cit., p. 121

naturaleza, porque se encuentran sujetas a su poder y elimina de facto a cualquier otro individuo que quiera intervenir en su esfera jurídica.<sup>27</sup>

### 1. *Concepto de propiedad*

En la doctrina mexicana existe un consenso generalizado a favor del concepto de propiedad y a continuación se citan las definiciones postuladas, por los siguientes autores; Orozco Garibay, define el concepto de propiedad como:

El derecho real que tiene una persona para usar, disfrutar y disponer de manera directa e inmediata y de forma exclusiva un bien, estando las demás personas obligadas a respetar dicho derecho.<sup>28</sup>

Para el Magallón Ibarra citando el Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, afirma que la propiedad es: “El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes”.<sup>29</sup>

En este sentido, queda claro que el propietario actúa sobre el bien o derecho en virtud de una norma establecida que se lo permite.

Ahora bien, se acude al concepto que de este derecho elaboró Gutiérrez y González, tratadista de nuestro Derecho Civil Mexicano, quien después de analizar las teorías clásicas y modernas, postula lo siguiente:

La propiedad es el derecho real más amplio, para usar; gozar y *disponer* de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.<sup>30</sup>

De este párrafo se observa, en primer término, la palabra *disponer* denota la facultad que caracteriza a los derechos patrimoniales; cuya función es llevar a cabo actos jurídicos a través de los cuales, se manifiesta la voluntad del titular y que afectan en su propia titularidad.

---

<sup>27</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, “Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones en México”, *Derechos de propiedad*, México, SEP/UNAM/IIJ, 2015, p. 4

<sup>28</sup> Orozco Garibay, Pascual Alberto, “Colección de temas jurídicos en breviaros”, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, México, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2010, p. 8

<sup>29</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Derechos de propiedad, op.cit.*, p.7

<sup>30</sup> González y Gutiérrez, Ernesto, *El patrimonio*, 7ª ed., México, Porrúa, 2002, p. 237

En segundo término, el autor ofrece un panorama más amplio y cercano al contexto actual en el Derecho Mexicano.

Concatenado con lo anterior, se plantea el comentario realizado al artículo 830 del Código Civil Federal y sus demás concordantes de las entidades federativas<sup>31</sup> por el autor Adame Goddard, mismo que sostiene:

El texto original de 1870 en artículo 827 definía la propiedad como “el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijen las leyes”. El texto actual se introdujo en 1928, y en lugar de definir la propiedad como un derecho, habla de las facultades del propietario, que son “*gozar y disponer*”, pero, aunque no expresa el derecho de *usar*, éste se entiende implícito en el de gozar. La tendencia intervencionista del Código de 1928 se manifiesta en el énfasis que pone en las limitaciones del derecho del propietario: el texto anterior decía que podía gozar y disponer “*sin más limitaciones*” que las que fijen las leyes; el texto actual dice “*con las limitaciones*”, y añade con “*las modalidades*” que fijen las leyes. Estas limitaciones y modalidades se señalan en los artículos 832 a 839 del CCF.<sup>32</sup>

## 2. Tipos de propiedad

Ante tales explicaciones, resultan interesantes los siguientes cuestionamientos ¿Cuáles son los derechos que integran el derecho de propiedad? ¿Cuáles son las modalidades que fijan las leyes a la propiedad? ¿Cuáles son las limitaciones a la propiedad?

En este orden de ideas, como respuesta al primer cuestionamiento se concluye que el derecho real de propiedad se encuentra integrado por tres derechos y estos son:

A. *El derecho de usar*, consiste en obtener el servicio que puede procurar en sí mismo un bien y se traduce en poder utilizar la propiedad, siempre que con esto no atente contra la Ley o el derecho de alguien más.

---

<sup>31</sup> Artículo 5.65 del CCEM

<sup>32</sup> Adame Goddard, Jorge, (coord.), “Código Civil Federal comentado”, Libro segundo, *De los bienes*, México, UNAM-IIJ, 2013, p. 81

B. *El derecho de disfrutar*, esto implica gozar y apropiarse de los frutos y productos del bien, ya sean naturales, industriales o a través de actos jurídicos, el titular puede recibir frutos civiles (rendimientos económicos por su especulación en el comercio).

C. *El derecho de disponer*, en el cual se reúnen una serie de actos materiales y jurídicos; esto significa, que se puede enajenar, gravar, transmitir, o transformar el bien determinado.<sup>33</sup>

En este contexto se afirma que el derecho de propiedad es separable en sus facultades debido a la existencia distinta y autónoma de cada una de ellas; además de contar con sus características propias, las cuales son:

- . Recae sobre un bien determinado.
- Se integra por facultades jurídicas absolutas, por lo tanto, es oponible *erga omnes*<sup>34</sup>
- Otorga a su titular la facultad de perseguir el bien y recuperarlo.

Por otra parte, el segundo cuestionamiento encuentra respuesta de conformidad con el artículo 27 de la CPEUM, en su parte conducente establece la existencia de tres tipos de propiedad:

#### a. Privada

Esta es la base de esta investigación, se encuentra dentro del comercio y tiene su fundamento legal en el párrafo primero de dicho articulado y encuentra relación con las *modalidades reguladas por la Ley* y asumidas de forma voluntaria, siendo estas: a) Patrimonio de familia b) *Régimen de propiedad en condominio* c) El usufructo d) el uso e) habitación y f) la servidumbre.<sup>35</sup>

El autor Tapia Ramírez establece, que las *modalidades* de la propiedad privada desde el punto de vista estrictamente civil; son cualquier

---

<sup>33</sup> Orozco Garibay, Pascual Alberto, *El régimen constitucional ...op.cit.*, p. 8

<sup>34</sup> Morineau, Marta e Iglesias, Román, *Derecho Romano, op.cit.*, p.111, respecto al término *erga omnes* "indica que todo el mundo debe respetar el derecho real del titular; que no existe desde un principio un sujeto pasivo individualizado, aunque, claro está, éste se individualiza en el momento en que alguien vulnera el derecho".

<sup>35</sup>Orozco Garibay, Pascual Alberto, *El régimen constitucional ...op.cit*, p.19

circunstancia, calidad o requisito que en forma *genérica* pueden ir unidos a la substancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho.<sup>36</sup>

En mi opinión lo anterior tiene como conclusión, que las modalidades preservan su raíz; y esta es el derecho de propiedad; y por medio de esta se adquiere *dominio*.

Para los coautores De la Mata Pizaña y Garzón Jiménez las modalidades son: maneras especiales o atípicas por medio de las cuales se manifiesta el derecho real de propiedad y establecen como ejemplo; *la propiedad ejidal, el patrimonio de familia, la copropiedad y la propiedad en condominio*.<sup>37</sup>

Por lo tanto, se observa que las modalidades se encuadran dentro del género de la propiedad y estas *no disminuyen ni restringen las facultades del titular* y son diseñadas en vista de las necesidades concretas de la sociedad.

#### b. Social

Este tipo de propiedad pertenece a los núcleos de población ejidales, comunales y a los grupos indígenas, se encuentra regulada por la Ley agraria, tiene fundamento legal en la fracción VII del articulado en mención.

#### c. Pública

Este tipo de propiedad se encuentra fuera del comercio y faculta al Estado Mexicano para usar y disfrutar de los bienes ubicados dentro del territorio nacional, con excepción de aquellos que ha transmitido a particulares, a los núcleos poblacionales ejidales o indígenas, o en su caso pertenezcan a los Estados extranjeros.

Tiene su fundamento legal en los párrafos cuarto, quinto y octavo del artículo 27, artículo 42 fracción IV y el artículo 132 de la CPEUM.

Por último, el tercer cuestionamiento encuentra la siguiente respuesta; en nuestro Derecho Mexicano la propiedad no es un derecho absoluto, ya que constitucionalmente encuentra una *limitante*, en virtud de que puede ser afectada

---

<sup>36</sup> Tapia Ramírez, Javier, *Bienes. Derechos Reales, Derecho de Autor, Registro Público de la Propiedad* 3ª ed., México, Porrúa, 2016, p.130, citando a Gutiérrez y Gonzales Ernesto.

<sup>37</sup> Mata, Felipe y Garzón, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 10ª ed., Porrúa México, 2018 p.189

en aras de la utilidad o interés público, en beneficio de la sociedad por su función social; en cualquiera de los tres niveles que integran la federación.

Este reconocimiento Institucional prevé que la propiedad se encuentra sujeta a *reserva de ley*, en virtud de que el Estado debe buscar un equilibrio entre el interés privado del propietario y el interés general de la colectividad.

Lo cual se traduce en la supresión o limitación del derecho de usar, gozar y disponer de las cosas, es decir las facultades del propietario.

Con lo anterior se configura la figura jurídica de la expropiación; en este punto es importante subrayar que, por Ley se le otorga al propietario la garantía para ofrecer una reacción o respuesta al acto administrativo, con la finalidad que no disminuya su patrimonio de forma arbitraria.

En consideración a esta incidencia, el pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación<sup>38</sup> determinó el concepto de utilidad pública y lo amplía a tal grado que establece que no solo el Estado es capaz de realizar obra pública o prestación de servicios en beneficio de la colectividad y confirma que incluso; el Estado puede ser sustituido por un particular con la capacidad para construir hospitales, escuelas o unidades habitacionales, dado que el Estado no siempre podrá realizarlas.

Ahora bien, es requisito indispensable que las limitaciones a la propiedad privada impuestas en razón del interés público; se encuentren sujetas a un régimen de Derecho Público, que obligue a la autoridad a demostrar de forma clara, fehaciente y legal la utilidad pública ante el propietario.

De igual forma establecer las causas que sustentan el acto administrativo expropiatorio, de tal suerte que corresponde a las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivos ámbitos competenciales, establecer dichos casos<sup>39</sup>; además es de destacar la disposición obligatoria de

---

<sup>38</sup> P./J. 39/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXIII, marzo de 2006, p. 1412, derivada de la Acción de inconstitucionalidad 18/2004

<sup>39</sup> *Cfr.*, Ley de Expropiación en cuyo artículo 1° se enumeran 13 causas de utilidad pública, en la Ley de Expropiación para el Estado de México en su artículo 3° se enumeran 21 causas. El CCF y el CCEM señalan la posibilidad de expropiar, así cómo debe realizarse el acto expropiatorio.

indemnizar de forma justa al propietario del bien inmueble por causa de la expropiación.<sup>40</sup>

#### IV. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Acto seguido y después de establecer que es derecho de la propiedad, se distingue sobre que se ejerce este derecho y a este respecto tanto la doctrina, como el CCEM distinguen entre bienes muebles e inmuebles, lo que conlleva a una gran variedad de consecuencias prácticas. Se toma en consideración la naturaleza de las cosas sobre las que se ejerce, al igual que la de los sujetos; si el derecho es de naturaleza discutible será *per se* de carácter real.

En este contexto son bienes las cosas que puedan ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio<sup>41</sup> así pues; los bienes se clasifican en; de dominio del poder público o de propiedad de los particulares, de tal manera que, *la propiedad* es una institución jurídica en donde por lo general se concibe un bien para un sólo individuo, esto como huella del Código Francés, en el que solo se recoge las limitaciones legales de dominio.

En este sentido, la doctrina hace una subclasificación en bienes corporales e incorporales, no así el CCEM, el cual sólo establece como relevantes los mencionados en primer término.

##### 1. Bienes muebles

Es menester aclarar que no se pretende en este momento disertar o realizar un estudio jurídico de los bienes muebles, lo cual motiva que solo se utilice el criterio tradicional de la doctrina y la Ley.

En esencia y por definición se mueven; cambian de mano rápidamente, sin formalidad y cuya posesión presume título, en este sentido se confirma; son *bienes muebles* por su naturaleza, los que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Cfr., Barceló Rojas, Daniel Armando, *Expropiación, amplitud del concepto de utilidad pública y limitaciones a la propiedad privada*, Decisiones relevantes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, núm.40, SCJN-IIJUNAM, México, 2009, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/2762-decisiones-relevantes-de-la-suprema-corte-de-justicia-de-la-nacion-num-40-expropiacion-amplitud-del-concepto-de-utilidad-publica-y-limitaciones-a-la-propiedad-privada>.

<sup>41</sup> Artículo 5.1 del CCEM

<sup>42</sup> Artículo 5.6 del CCEM

Esto se traduce en que la persona que lo tenga en su poder tiene a su favor la *presunción* de ser el titular del bien o su propietario, razón por la cual la carga de la prueba pesa sobre quien afirme ser el dueño de forma originaria y no derivada y así destruir la presunción sobre el poseedor.

## 2. Bienes inmuebles

Por otro lado, si el derecho objeto del acto jurídico es un bien inmueble requerirá en términos generales; formas de mayor regulación que las previstas para los actos cuyo objeto sea un bien mueble, esto por las siguientes razones:

- Son objeto de circulación comercial, por ser transmitibles o transferibles.
- La posesión no genera de forma automática la presunción de título.

En este orden cabe aclarar que no es materia del presente trabajo el análisis de la protección legal a todo poseedor.

Se requiere de un asiento registral respecto del bien inmueble para ostentarse como propietario, lo que produce un efecto jurídico de oponibilidad en contra de terceros, toda vez que, el sistema jurídico actual prevé obligatoriedad de formalidad prevista en la Ley.

Lo que implica la existencia de documento autenticado ante el Registro Público de la Propiedad y con esto se crea certeza y seguridad jurídica; por lo que existe la posibilidad real y concreta de que cualquier persona pueda conocer de forma cabal la situación jurídica del bien inmueble. El derecho de propiedad permite al titular perseguir en materia civil y penal el bien de su propiedad, cuando es despojado.

## V. EL DERECHO REAL DE COPROPIEDAD

Sentadas las bases con lo hasta aquí expuesto, es momento de realizar un estudio de la institución jurídica denominada *copropiedad*; ahora bien, como antecedente histórico de importancia; es posible afirmar que en el *Derecho Romano* no existe concepción, ni regulación de la institución jurídica en mención.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Borja Martínez, Manuel, *El régimen de propiedad y condominio*, 3ª. ed., México, Porrúa, 2017, p. 22

Esto como consecuencia del carácter exclusivo de la propiedad perteneciente al *pater familias*; pero en su derecho integraron la figura de la *adiudicatio*<sup>44</sup> en los juicios divisorios, mediante la cual el juez tenía la facultad de adjudicar propiedad en favor de los litigantes en tres tipos de acciones; *herencia indivisa*, *cosa en común* y de *deslinde*.

Sin embargo, en este contexto en el Derecho Romano Arcaico, se reconoció la *consortium inter fratres* o comunidad universal de bienes *societas ercto non cito* constituida entre los *filiifamilias*, que a la muerte del *paterfamilias*; se formaba sobre los bienes heredados que permanecían indivisos entre los hijos, por lo tanto, cada uno de ellos podía disponer válidamente de la *cosa común*, como si fuera un único propietario; posteriormente se afirmó que el derecho de cada copropietario queda limitado por el concurrente derecho de los otros.

De esta forma se puede concretar como antecedente de la copropiedad la transmisión de la propiedad por medio de la herencia y las normas referentes a la sucesión y partición hereditaria de la cosa común.

Así pues, la propiedad de los herederos no se tenía sobre la totalidad, sino sobre una *cuota* intelectual o ideal del todo; de acuerdo con lo declarado por *Dominicio Ulpiano*, no puede ser de dos el dominio o la posesión de forma íntegra, ni cualquiera ser señor de parte de la cosa, sino que tiene en parte el dominio de la cosa sin dividir *totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*.<sup>45</sup>

El Derecho Romano expresó esta relación diciendo que los titulares tenían la cosa *pro-indivisa*, es decir, no como si el todo fuese de cada uno, sino sólo por partes indivisas, de suerte que cada copartícipe tuviera derecho a una cuota ideal o abstracta no corporal del bien.

Ahora bien, es prácticamente hasta la edad media y ante la necesidad imperante de habitación, a la par de la imposibilidad de un crecimiento horizontal en las ciudades amuralladas que se obligan a fraccionar las habitaciones de las casas.

---

<sup>44</sup> Morineau, Marta e Iglesias, Román, *Derecho Romano*, *op.cit.*, p. 126

<sup>45</sup> Digesto 18, 6, 5, 15

Hacia finales del siglo XIX Alemania, Francia y España muestran un gran desenvolvimiento en esta temática, siendo esta última la primera en regular la copropiedad en inmuebles.

En este contexto, la influencia del movimiento codificador francés fue intensa en el mundo; principalmente en las materias civil, penal y de comercio por conducto del Código de Napoleón de 1804; mismo que es considerado por los historiadores y juristas como la conquista máxima en el Derecho.

Esta ideología, inspiró primero al Código Civil Español de 1889 en donde se reguló la copropiedad bajo el nombre de comunidad de bienes, siendo fuente directa<sup>46</sup> de la reforma al Código Civil Mexicano de 1928, donde es denominada como copropiedad; sin que se tratarán cuestiones de fondo, ni su regulación interna.

En su articulado se regula la copropiedad como género y sus especies; propiedad en condominio y medianería, las cuales son objeto de este trabajo en apartados posteriores. Ahora bien, este criterio emigra y se integra al CCEM actualmente.

### 1. *Relación jurídica*

Establecido lo anterior, es necesario atender que la concepción individualista del derecho de propiedad se ve complementada en nuestra Legislación Civil, ya que en la actualidad este derecho es de mayor utilidad a la colectividad, que a la utilidad particular. En virtud de la función social del derecho sobre bienes inmuebles; esto produce como consecuencia una doble calificación; de relación jurídica y de derecho subjetivo<sup>47</sup> para la integración de un bien común.

De esta forma nace a la luz jurídica un sujeto colectivo o copropietario, a este respecto los autores Flores Sánchez, postulan lo siguiente:

En los casos de los derechos reales habrá copropiedad cuando dos o más personas tengan en común un mismo bien, pero cada uno con diferente relación jurídica o cuando

---

<sup>46</sup> La fuente original del Código Ibérico es el Código Civil Italiano de 1865, Cfr., *La Copropiedad en el Derecho Mexicano*, p.50

<sup>47</sup> El derecho subjetivo es la facultad de goce de una cosa, en la que debe ser respetado por los demás, por ejemplo, el *derecho de propiedad*, de *usufructo*, etcétera. Y se traduce en el poder de influir o de excluir la influencia ajena sobre una cosa o bien

el *bien* resulte común debido a una adjudicación en común, o en otro supuesto cuando el bien resulta común debido a las relaciones de vecindad (medianería) entre otros.<sup>48</sup>

Con relación al Derecho subjetivo, Tamayo y Salmorán sostiene que presume una fuente que establece su existencia y contenido; para que sea válido debe estar identificado de forma clara en la norma jurídica, actos legislativos, contratos o testamentos.<sup>49</sup>

En suma, en nuestro Derecho Mexicano, la titularidad de un bien o cosa se encuentra contenida en los siguientes aspectos:

*A) Individual*

La singularidad entre una persona con un bien, en donde la relación jurídica del sujeto con el derecho, es la de propietario (*derecho de propiedad*)

*B) Colectiva*

En esta, un mismo bien o derecho subjetivo le pertenece a una pluralidad de sujetos (plúrima) debido al carácter único del derecho de que se trata y su relación jurídica<sup>50</sup> ya sea de derecho real o personal (*derecho de copropiedad*)

Lo que interesa en este apartado es la segunda, en virtud de que, lo que se genera en relación con el bien es una *cotitularidad*; misma que González y Gutiérrez, así como Rojina Villegas, en sentido genérico o *lato sensu* la equiparan con el término español *comunidad*<sup>51</sup> debido a su afinidad o sinonimia con esta institución.

Lo anterior encuentra fundamento, en que el lenguaje jurídico en ocasiones tiende a ser impreciso, por lo que algunas palabras, tienen un significado plurívoco; tal como sucede con la palabra copropiedad, la cual tiene varias acepciones en la Ciencia del Derecho.

La copropiedad recae sobre una cosa cierta sujeta al derecho de propiedad, sin embargo, suele confundirse con la comunidad, que recae sobre cualquier derecho, aunque no sea real.

---

<sup>48</sup> Flores Sánchez, Aquiles y Flores Sánchez, Francisco David, *La copropiedad en el Derecho Mexicano*, México, Porrúa-UNAM, 2012, p. 5

<sup>49</sup> Tamayo y Salmorán Rolando, "Introducción al estudio de la Ciencia Jurídica", *Elementos para una Teoría General del Derecho*, México, Themis-UNAM, 1992, p. 69

<sup>50</sup> Flores, Aquiles y Flores, Francisco David, *La copropiedad ...op, cit.*, p. 5.

<sup>51</sup> Designación o sinónimo utilizado en el Derecho comparado español, doctrina de gran influencia en nuestro Derecho Mexicano.

## 2. Elementos comunes de la comunidad, cotitularidad y copropiedad

La confusión persiste en razón de que en estas tres instituciones cotitularidad, copropiedad y comunidad, tienen en común lo siguiente:

### a) Una pluralidad de sujetos

No existe límite máximo, pueden ser personas físicas o jurídico-colectivas, siendo suficiente su capacidad jurídica, en virtud de ser necesaria para el ejercicio del derecho.

### b) Unidad en el objeto

Todos los titulares tienen dominio común sobre todos los elementos del derecho real.

### c) Atribución de cuotas

Todos realizan aportaciones pecuniarias en igualdad de circunstancias para la administración y mantenimiento del bien o derecho real.

### d) Falta de personalidad jurídica

En virtud de que la Ley no le concede personalidad jurídica a ninguna de estas instituciones.

En apoyo a lo anterior la autora española Muñoz Salgado asevera lo siguiente:

- La cotitularidad es una situación de titularidad conjunta que recae sobre un *derecho*, mismo que puede tener dos vertientes, real o de crédito.
- La comunidad por su parte, se limita a los derechos reales en sentido general, como son propiedad, usufructo o habitación; por último,
- La copropiedad se refiere en específico al derecho de propiedad.<sup>52</sup>

Esta variante de alternativas es la razón que genera a diversos autores citar a la copropiedad y paulatinamente la denominen comunidad o viceversa.

---

<sup>52</sup> Muñoz Salgado, Carmen, “La comunidad hereditaria y la sociedad de ganancias”, *Copropiedad de participaciones sociales y acciones*, tesis doctoral, UNED, España, 2017, p. 25 [http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DerSeg-Cmunoz/MUNOZ\\_DELGADO\\_Carmen\\_Tesis.pdf](http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DerSeg-Cmunoz/MUNOZ_DELGADO_Carmen_Tesis.pdf)

### 3. Concepto de copropiedad

Es posible afirmar que no se puede confundir la institución copropiedad con la cotitularidad ni la comunidad. Para explicar lo anterior, la copropiedad se define desde los puntos de vista teórico, jurídico y social; para tal efecto se acude en primer término a:

#### A. Concepto teórico de copropiedad

Es natural comenzar considerando la definición más característica y representativa aportada por el Diccionario Jurídico Mexicano, el cual refiere que hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.<sup>53</sup>

La expresión pro-indiviso significa que existe imposibilidad material para dividir el bien, por lo que cada propietario es titular de manera parcial del bien ya que la comparte con otras personas.

En este sentido Rojina Villegas amplía este concepto, realizando una definición más acertada y sostiene:

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota.<sup>54</sup>

El autor concluye que, la copropiedad es un derecho de propiedad cuya característica principal es que ninguno de los copropietarios tiene propiedad plena sobre el bien, pero si se encuentran facultados con *dominio sobre todas las partes que lo integran*.

Ahora bien, el calificativo *alícuota* indica que todo está dividido en una proporción igual y cuantificable aritméticamente; esto sólo podrá suceder al dividir el bien común por decisión de las partes o bien porque alguna parte lo exija a través de la acción *communi dividundo*.

---

<sup>53</sup> Pérez Duarte, Alicia Elena, *Diccionario Jurídico Mexicano*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1983, t. II, p. 336

<sup>54</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Compendio...op.cit.*, p. 116

Esto se debe al principio de que *nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión*, excepto en los casos que por su naturaleza le condene. La noción de cuota es un rasgo distintivo de la concepción romana.

#### B. Concepto jurídico de copropiedad

Empleando la terminología del Código Civil Federal fuente derivada del Código Civil del Estado de México, en su capítulo VI bajo el epígrafe “De la copropiedad” establece que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.<sup>55</sup>

Luego entonces tenemos que la copropiedad es una necesidad creada por la norma de derecho para la realización de una conducta que satisfaga un interés, colectivo, social y económico.

Es necesario incidir que el autor Adame Goddard realiza un comentario al hacer la glosa sobre este artículo, en estudio publicado por el Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, en el cual aporta lo siguiente:

Es un artículo introducido en el Código de 1928. La gran novedad es la consideración de dos tipos de copropiedad: i) *la propiedad que tienen dos o más personas respecto de una misma cosa*, que es la copropiedad propiamente dicha, y ii) *la titularidad de dos o más personas respecto de un mismo derecho* que, como no hay distinción, puede ser real o personal.<sup>56</sup>

Nótese que, la institución denominada copropiedad, tiene su fundamento legal en el Derecho Positivo Mexicano desde hace más de noventa años; y es posible deducir que es un derecho real de dominio perteneciente a un conjunto de personas.

#### C. Concepto social de copropiedad

Este encuentra su base en los bienes, áreas y servicios comunes en razón de su función sociojurídica, ya que tiende a satisfacer necesidades colectivas, mediante la organización de la convivencia en sociedad; como una consecuencia de la falta de espacios para el desarrollo de vivienda.

---

<sup>55</sup> Artículo 938 del CCF.

<sup>56</sup> Adame Goddard, Jorge, “Código Civil Federal Comentado”, Libro II, *De los bienes*, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2013, p. 146 <http://ru.juridicas.unam.mx/xmlui/handle/123456789/12125>

Así pues, en este orden, el derecho de copropiedad tiene carácter real por las siguientes razones:

1. El legislador mexiquense, le otorga validez en la norma jurídica estatal y la considera inseparable del derecho de propiedad y por lo tanto los copropietarios cuentan con *plena protección* a sus intereses jurídicos y legítimos.

2. La copropiedad se ejerce sobre un bien determinado, mismo que la norma prevé para la existencia del derecho.<sup>57</sup>

3. Se encuentra integrado por las características de los derechos reales; consistente en disposición, inmediatez y persecución, de tal suerte que es oponible a toda persona que intente interferir materialmente en la esfera jurídica del titular del bien.

Desde esta perspectiva, la incompreensión respecto de la importancia que reviste la institución jurídica denominada copropiedad tanto en el Estado de México, como en nuestro Derecho positivo, se constituye como un problema que limita y vulnera tal derecho; y evita como consecuencia derivada, su consolidación, lo cual no debe subsistir en aras de este bien jurídico.

#### 4. *Naturaleza jurídica de la copropiedad*

La naturaleza jurídica permite ubicar con exactitud la rama jurídica a la que pertenecen las instituciones en comento; determinar los derechos y obligaciones; pero sobre todo saber qué elementos y requisitos debe reunir de acuerdo con sus características en el Derecho.

El determinar la naturaleza jurídica permite establecer argumentos sólidos para realizar afirmaciones y juicios valorativos que permitan sostener la esencia del derecho.

En nuestro derecho se adopta la postura que señala a la copropiedad como una modalidad del derecho real de propiedad; dicho en otras palabras, cuenta con las mismas características de la propiedad; es real, absoluta, perpetua y excluyente.

Desde luego, con las respectivas adaptaciones a sus características propias; situación que se mantiene mientras ninguno de los copropietarios solicite su división.

---

<sup>57</sup> Artículo 5.142 del CCEM.

La naturaleza jurídica de la copropiedad es un tema debatido, por lo que se han elaborado diversas corrientes doctrinales; entre las más aceptadas encontramos dos de carácter fundamental; la germánica y la romana, mismas que se analizan en apartado posterior.

#### 4. *Elementos estructurales de la copropiedad*

Se infiere que los elementos esenciales de la copropiedad son los siguientes, a saber:

a) Pluralidad de sujetos titulares

La existencia del sujeto de derecho es necesaria en toda relación jurídica; para el caso deben ser dos o más personas físicas o jurídico-colectivas de forma simultánea y no sucesivamente.

b) Titularidades del mismo contenido

Estas titularidades, deben ser de la misma naturaleza cualitativa, aunque pueden ser diferentes en cuanto a proporción cuantitativa.

c) Unidad física en el objeto

Todos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, siendo un requisito indispensable que permanezcan pro-indiviso.

d) En cuanto al objeto del mismo

Es obligatorio recaer sobre cosas físicas, tangibles, determinadas o determinables en derechos reales como son; propiedad, usufructo, uso, crédito, derechos de autor, entre otros, de lo contrario no habría copropiedad, sino una comunidad en sentido *lato*.

#### 5. *Fuentes del derecho real de copropiedad*

El derecho de copropiedad nace en favor de su titular, de la misma forma que el derecho de propiedad, por lo tanto, sus fuentes son:

a. La Ley

esto en razón de existir disposición en la norma federal y de modo similar en nuestra norma estatal, misma que algunos autores denominan copropiedad forzosa, por la falta de la existencia de un contrato.

Esto ocurre cuando se trata de bienes que por su propia naturaleza no pueden dividirse o bien cuando existe imposibilidad para la venta, por ejemplo,

los servicios de un inmueble; agua, drenaje, electricidad, las cosas comunes y las paredes medianeras de la propiedad en condominio estatal.<sup>58</sup>

#### b. El contrato de compra venta

Fuente de carácter netamente civil y para su integración o existencia dependen forzosamente de que dos o más personas mediante un acto jurídico; creen, transfieran, modifiquen o extinguen derechos y obligaciones.

Este caso es el más común, en relación con el desarrollo inmobiliario dentro del Estado de México, el cual se caracteriza por el *traslado de dominio*, este tipo de fuente es llamada voluntaria.

#### c. Sucesión

En virtud de la transmisión de derechos y obligaciones del *de cuius* a varios herederos, ya sea testamentaria o intestamentaria; la primera es dispuesta por el testador y la segunda por la Ley.

### VI. CORRIENTES TEÓRICAS DE LA COPROPIEDAD.

No se puede entender la actual configuración del derecho de copropiedad, sin efectuar un estudio de las corrientes teóricas que desarrollan esta institución.

En este apartado se sitúa un conjunto de construcciones filosóficas de vital importancia, en virtud de que con posterioridad se transforman en realidades jurídicas.

Se concibe dos vertientes teóricas y avaladas por la doctrina que dan origen a la copropiedad; las cuales explican su naturaleza jurídica, estas son: la *copropiedad germánica* denominada *propiedad en mano común*<sup>59</sup> y la *copropiedad romana*.

#### 1. La copropiedad germánica

En esta vertiente converge la copropiedad en una relación de género y especie en dos sentidos y se subdivide en:

1.- Comunidad o *gemeinschaft*: esto sucede, cuando un mismo derecho corresponde a varios titulares en común.

---

<sup>58</sup> La medianería es un tema a considerar en capitulado posterior, debido al particular interés que representa en el régimen de propiedad en condominio, tanto vertical como horizontal.

<sup>59</sup> Flores, Aquiles y Flores, Francisco David, *La copropiedad...op. cit.*, p. 22, establecida hoy en día en el Derecho Alemán y Suizo.

2.- Copropiedad o *Miteigentum*: en donde se establece una comunidad en cuanto al *derecho de dominio*, elemento esencial en los derechos patrimoniales.

La copropiedad germánica es de carácter personal y no existen cuotas; motivo por el cual no es posible realizar la división de la cosa común, por lo tanto, es de carácter permanente.

Esto se debe a que, la norma establece la pérdida de la individualidad jurídica y del dominio; que como titulares unipersonales les pertenezca, luego entonces el objeto del derecho pertenece a la colectividad y queda de lado la concepción de proporcionalidad del derecho; los coautores Flores Sánchez, postulan a este respecto, lo siguiente:

En la propiedad en mano común, los comuneros se vinculan de manera personal a través de las disposiciones legales que emanan del derecho de familia, del hereditario y del derecho de las obligaciones; el vínculo recae ordinariamente sobre un patrimonio, a diferencia de la cosa particularizada, pues son vínculos similares a los originados en el matrimonio o la herencia.<sup>60</sup>

Esta corriente, no es de carácter personal toda vez que recae sobre una universalidad; imposibilita a sus integrantes para ejercer el derecho de disposición sobre los bienes en copropiedad, dicho de otra forma, el derecho del individuo no es predominante en virtud de que pertenece a la colectividad, no se puede enajenar ningún bien a un tercero.

Lo que hace relevante a la copropiedad germánica, es que, en ella, no existe el *principio de mayoría*, lo que genera como consecuencia lógica que, para realizar cualquier acto de dominio o administración, se requiere ejercer el *principio de unanimidad* de todos sus integrantes.

## 2. La copropiedad romana

La otra vertiente teórica es la copropiedad romana; la cual fue desarrollada, regulada y exportada al mundo por la doctrina francesa, hacia los países que tienen la misma familia y sistema jurídico que Francia<sup>61</sup>, entre los que se

---

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 23

<sup>61</sup> Romano-canónico

encuentra nuestro país, como ya se estableció en las consideraciones preliminares de este capítulo.

En esta vertiente, todos los copropietarios o condóminos sin importar su número; son propietarios de forma individual del bien, área común y servicio; en relación con la cuota proporcional que aporta cada uno de ellos.

Es por este motivo, que cada copropietario cuenta con un *derecho completo*, pero a la vez limitado ya que existen otros copropietarios con un derecho idéntico; de manera que hace obligatorio el concurso de los demás y en este contexto:

A. Los copropietarios tienen atribuida una cuota de participación del derecho comparado, se rige por igual para la contribución de gastos por acuerdos de mayoría.

B. Los copropietarios cuentan con plena libertad para realizar acuerdos que conduzcan a la extinción de la copropiedad, mediante la *división del bien* en el momento que consideren conveniente; por lo que se considera una situación transitoria o temporal.

C. El vínculo jurídico entre los copropietarios es de propiedad con respecto al bien común o servicio.

Dentro de este supuesto se encuentra la Legislación civil del Estado de México, al seguir y establecer la copropiedad en su corriente romana, en donde el régimen de copropiedad es un derecho real constituido por un conjunto de personas que ejercen *dominio* sobre un bien indiviso, mismo que les pertenece; de acuerdo con las partes ideales o cuotas de cada uno de los copropietarios.

## VII. TEORÍAS DE LA COPROPIEDAD

Ahora bien, especificado ya; esta institución es compleja en su entendimiento, en virtud de que; en la doctrina jurídica mexicana no existe obra alguna que trate lo relativo a las teorías de la copropiedad.

Por lo tanto, se hace referencia, a la compilación de las doctrinas italiana y alemanas sostenidas originalmente por el italiano Pietro Bonfante; traducidas y divulgadas por los juristas españoles Donderis Tatay, así como

Beltrán de Heredia y Castaño, citados por los autores Flores Sánchez<sup>62</sup>, mismos que distinguen el siguiente orden:

1. Un grupo que estima que durante la vigencia de la comunidad existe una situación interina o provisional durante la cual la relación jurídica queda en suspenso.
2. Un segundo grupo que afirma que solo existe un derecho de propiedad ejercido colectivamente
3. Un tercer grupo; que parte de la existencia de un solo derecho, pero dividido en tantas partes como titulares del mismo.<sup>63</sup>

Las teorías de la copropiedad son discordantes entre sí, la mayoría no presentan notas conceptuales diferentes.

El problema principal consiste en tratar de explicar la existencia jurídica de la institución copropiedad ante el carácter exclusivo de la propiedad; esta discrepancia provoca que ninguna sea incorporada de forma íntegra a los Códigos Civiles, lo que ocasiona una confusión en las leyes existentes. Dicha situación obedece a la concepción que tienen tanto los juristas como los legisladores, en su caso.

A continuación, se hace una breve exposición de las teorías más significativas:

#### 1. *Teoría de la interinidad*

Esta teoría postula que, durante el tiempo de la copropiedad; la propiedad deja de existir por lo que se presenta una situación interina que dura hasta el momento de la división; afirma que ni la colectividad, así como ninguno de los copropietarios puede considerarse propietario de las cosas comunes, por lo que no existe un derecho subjetivo ni derecho de propiedad. Cada copropietario tiene un derecho *sui generis* y una manifestación negativa del *ius prohibendi* frente a los demás copropietarios, lo que no permite un poder pleno como la propiedad.

Esto significa, la existencia de un derecho sin sentido propio y a la vez condiciona a todos los copropietarios; en realidad es una expectativa sobre el resultado de la división.

---

<sup>62</sup> *Ibidem*, p. 26-27

<sup>63</sup> *Ibidem*, p. 28

La propiedad se encuentra en suspenso lo que ocasiona una situación interina y esta puede extinguirse mediante la adjudicación del bien a un copropietario que indemniza (compra) a los demás, o por su venta a un tercero con reparto del precio, asimismo también puede extinguirse por renuncia de todos los copropietarios en favor de uno solo de los copropietarios, los autores Flores Sánchez plantean la siguiente crítica:

Es inconcebible tal teoría ya que resulta insostenible afirmar que pueda existir una situación interina de la propiedad y se estaría hablando de un derecho especial que no entraría en el marco de los derechos reales, porque nuestro ordenamiento jurídico concede facultades concretas de uso, goce, disfrute y disposición en favor de los copropietarios<sup>64</sup>

La razón de tal afirmación, así como mi adhesión a esta crítica se encuentra establecida en el articulado del Código Civil Federal; en el 938 dispone que la propiedad pertenece a varios copropietarios pro-indiviso; el 943 otorga el derecho de *servirse* de la cosa; el 945 *permite* realizar alteraciones al bien en común, siempre y cuando no lo impida alguno de los demás copropietarios y el 950 concede *facultades* de percibir los frutos y utilidades del bien.

Por último, queda claro que no es posible un derecho que se suspenda, ya que esto imposibilita se ejerza la facultad de uso, goce y disfrute en favor de cualquiera de los copropietarios.

## 2. Teorías de la unificación

Dentro de este grupo, se constituyen aquellas teorías que tienen en común el establecer que en la copropiedad solo existe un solo derecho de propiedad, por lo que se presenta y actúa como un todo unificado, este grupo muestra diferentes variantes y éstas a su vez se subdividen en:

### A. De la propiedad única total

Considerada por el autor Pietro Bonfante, como la más elaborada científicamente; ya que destaca con acierto; que en la copropiedad únicamente existe un solo derecho de propiedad sobre todo el bien atribuido a cada uno de los copropietarios.

---

<sup>64</sup> *Ibidem.* p. 30

Cada uno de estos, se encuentra imposibilitado para actuar libre e independiente; en virtud de la necesidad del consentimiento total de todos los partícipes, lo que origina que nadie puede usar por sí solo el bien, percibir sus frutos, realizar acto alguno de dominio o ejercer acciones pro-parte, por lo que hace necesario el consentimiento de todos los copropietarios. Debido a que se trata de un solo derecho único e indivisible, a este respecto los autores Flores Sánchez realizan la siguiente crítica:

Esta teoría no es aceptable en la realidad jurídica mexicana ya que el copropietario si puede actuar libre e independientemente, según lo disponen los artículo 939 (CCF) en donde se otorga a todos y cada uno de los copropietarios, individual y separadamente el derecho de solicitar la división del bien común; el 943 da la facultad a cada copropietario para servirse del bien o cosa común; el 944 autoriza que cualquier copropietario puede obligar a los demás a contribuir con los gastos de conservación del bien común<sup>65</sup>.

El fondo de discrepancia con esta teoría reside en que, en nuestro sistema jurídico cada copropietario *posee pleno* poder no solo de disposición jurídica de una parte indeterminada del bien común sino también de los frutos y utilidades en el límite de su parte cuota.

#### B. *De la propiedad colectiva o unanimidad*

Esta teoría sostiene prácticamente lo mismo que la anterior, con la diferencia que la propiedad corresponde a una colectividad o unanimidad, sin llegar a constituir una persona jurídica; niega el derecho de propiedad para cada uno de los copropietarios, por lo que coincide en este sentido con la teoría de la interinidad, pero discrepa de esta, en cuanto a la titularidad del derecho es de la colectividad o grupo de sujetos.

Se afirma que en la indivisión no existen partes materiales, ni los copropietarios tienen una titularidad plena en virtud de que no son sujetos singulares sino un sujeto colectivo en el que reside el derecho. Le son aplicables los comentarios hechos con anterioridad.

---

<sup>65</sup> *Ibidem*, p. 31

### *C. De la copropiedad como persona jurídica*

La considerable disparidad de opiniones sobre la personalidad jurídica ha creado un número de respuestas tan heterogéneas que, sin tener en cuenta la conceptualización que se adopte como punto de partida, la discusión conduce inevitablemente a un punto muerto.

En esta perspectiva teórica se trata de establecer a la colectividad integrada por los copropietarios como una persona jurídica distinta de los copartícipes, en donde la propiedad pertenece a una persona jurídica colectiva, se supone la existencia de un sujeto fingido que realizará la administración del bien, además de los derechos de reivindicar, constituir servidumbres, hipotecar, ceder entre otras cosas.

A este respecto el autor español Donderis Tatay sostiene que toda comunidad es una sociedad, aun cuando esta, no tenga reconocimiento por el Estado, este hecho muestra confusión, en virtud de que dentro de algunos municipios que integran el Estado de México, es común que reconozcan los regímenes de propiedad en condominio que se constituyen como asociación civil para fines de beneficios y administración.

La principal crítica a esta teoría<sup>66</sup> se produce en virtud de si bien es cierto, existe goce y capacidad de ejercicio en la asociación; falta el aspecto esencial para el reconocimiento de esta, por la normatividad; consistente en los requisitos y atributos de la personalidad jurídica de las personas físicas o jurídicamente colectivas, como es el patrimonio.

Esto se debe porque no ha sido integrado mediante aportaciones individuales, lo cual es una determinación normativa establecida para la asociación, por lo tanto, no se prevé que en la copropiedad exista un patrimonio propio e independiente del de los copropietarios, careciendo del poder directo e inmediato sobre el bien en común.

### *3. Teorías de la división*

En estas teorías se afirma, que no existe un derecho único y en su lugar existen tantas titularidades como de copropietarios, en la que el derecho de propiedad

---

<sup>66</sup> Zuñiga, José Guadalupe y Castillo, Juan Antonio, "La personalidad jurídica del condominio", *Revista Alegatos*, México, núm. 89, enero-abril de 2015, <http://alegatos.azc.uam.mx/index.php/ra/article/view/91/86>

se encuentra dividido por partes ideales más no materiales sobre el bien, lo que produce como consecuencia un fenómeno en el cual lo que se divide es el derecho del copropietario y este a su vez tiene un derecho parcial sobre el bien; dentro de este grupo se encuentran:

*A. De la división de la cosa o bien*

Bonfante la denomina, de la propiedad plúrima parcial, esta teoría actualmente se encuentra en desuso a pesar de que fue significativa hasta mediados del siglo pasado, debido a que sostiene que en la copropiedad existe un concurso de derechos autónomos e independientes, aunque no son sobre todo el bien por estar limitados a una parte de ellos.

La principal vulnerabilidad de esta teoría consiste en la discrepancia en cuanto a que el derecho perteneciente al copropietario es una parte ideal o intelectual y no una parte material o corporal, en este contexto el CCEM muestra esta confusión dentro de su articulado, situación que será tratada en capítulo correspondiente.

*B. De la división del derecho*

Esta surge como una contradicción a las teorías de la unificación del derecho en un solo sujeto; por lo que esta teoría reitera la afirmación de la división del derecho único de propiedad entre los copropietarios, agregando que estos, solo tienen un derecho parcial sobre el bien.

Lo anterior crea tal confusión que algunos autores la confunden con la división de la cosa, debido a su similitud. En conclusión, todas las teorías de la división tienen en su contra, aplicando la legislación del sistema jurídico mexicano, el artículo 943 del CCF, en virtud de que este concede la facultad para servirse de las cosas comunes, la cual no se concibe cuando el derecho es parcial o dividido.

Ahora bien, debido a la extensión de estas teorías y a la similitud entre estas, se toma a bien pasar a la última de estas teorías y considerada como la aplicada por el CCF.

*C. De la propiedad plúrima total*

En esta teoría existe un derecho real de propiedad pleno y cualitativamente idéntico, así como un derecho real de copropiedad; el cual se encuentra limitado

de forma cuantitativa, atribuido a cada copropietario en medida del porcentaje de su aportación a la universalidad denominada parte alícuota; con el fin de maximizar el uso, goce y disfrute del bien, área o servicios comunes.

De tal forma que los derechos del copropietario, al igual que sucede con los del propietario parten del *derecho de dominio*; con el que cuenta cada sujeto sobre el bien o cosa.

En este sentido al igual que el derecho de propiedad encuentra una limitante, pero en este caso no es la utilidad pública; sino *el ejercicio de su derecho por los demás copropietarios*.

Esta teoría es considerada como la mejor elaborada por el autor italiano Pietro Bonfante, misma que es perfeccionada para el derecho moderno por el también autor ítalo Vittorio Scialoja, siendo una de las más seguidas y aplicadas por los sistemas jurídicos bajo la influencia romanista francesa, razón por la cual los coautores Flores Sánchez, ratifican lo siguiente:

El derecho de propiedad en la copropiedad no se encuentra dividido en partes materiales o ideales, sino que cada dueño, en la medida de su porcentaje, cuota ideal o alícuota, *tiene un derecho real de propiedad* y que por ser indeterminada la cosa recae sobre la totalidad del mismo material que es objeto indirecto de este derecho real.<sup>67</sup>

En consecuencia, esta teoría no trastoca el poder que forma el elemento peculiar del derecho de propiedad, sino todo lo contrario establece un poder limitado debido al derecho de los copropietarios *per se*, con lo que se proporciona una relación de equilibrio.

Desde esta perspectiva, nos encontramos frente a la coexistencia de derechos cualitativamente iguales, mismos que se limitan recíprocamente mediante la cuota.

En definitiva, la cuota es un índice de proporción tanto de utilidades como cargas; se entiende por utilidades; el uso, goce y disfrute del bien y por cargas la administración y mantenimiento del bien, fin último de la copropiedad

Ahora bien, del análisis de los artículos 939, 943, 944, 945 y 950 del CCF, se observa que en nuestro país se regula el derecho de copropiedad

---

<sup>67</sup> Flores, Aquiles y Flores, Francisco David, *La copropiedad...op. cit.*, p. 43

apegado a la teoría de la propiedad plúrima total; en la que cada partícipe en medida de su porcentaje tiene un derecho de propiedad.

Finalmente es de mencionarse que para que la copropiedad exista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios; esto se debe básicamente a que nadie está obligado a la indivisión<sup>68</sup>.

La indivisión puede ser radical, divisible materialmente mediante licitación, subasta o adjudicación, o bien, divisible económicamente.

En este orden de ideas, cuando la cosa común no admita cómoda división y los partícipes no pueden convenir de forma unánime quien se la adjudicará, se procede a su venta y repartición en partes iguales del monto obtenido entre los copropietarios.

#### VIII. LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Es demasiado común confundir la copropiedad y la propiedad en condominio, esto se debe como ya se asentó a que son instituciones similares en cuanto a su desarrollo e historia.

Dicho lo anterior, es de carácter inútil buscar en el *Corpus Iuris Civilis*, textos relativos a la propiedad en condominio, lo que concluye, que el Derecho Romano no se conoció ni reguló la institución bajo investigación, a pesar de los esfuerzos de diversos autores por establecer lo contrario.

Si bien es cierto, el Derecho Romano es creador del principio de indivisión aunado a que esta institución es netamente romanista.

Ahora bien, la propiedad en condominio toma verdadera relevancia a partir de la edad media en países europeos como Alemania y España, ante la imposibilidad de construir viviendas de forma horizontal.

Sin embargo, en Francia alcanzó su máxima expresión a principios del siglo XIX; la doctrina es unánime al reconocer como el primer país en regular, en su Código de Napoleón de 1804 comparándola inicialmente con la figura de la servidumbre, inspirado en la costumbre de Orleans y los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble.

---

<sup>68</sup> Artículo 939 del CCF.

En este orden de ideas, el Derecho Civil Francés contiene la historia, identidad y tradición del Derecho Romano; misma que se mantiene hasta la actualidad; en sus leyes y doctrina.

Por esta razón, este criterio se incluye en la redacción del proyecto del Código Civil Mexicano de 1870, al colocarse en el libro II, “Bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones “, en el Título VI, que reglamenta “Las servidumbres “Capítulo V, bajo el epígrafe “De la servidumbre legal de medianería”<sup>69</sup>, influenciado por el Código Civil español de 1852, ordenado por Justo Sierra quien consideró que contenía fórmulas claras, exactas y concisas.

Es transcrito textualmente en el Código Civil de 1884; para la reforma del mismo en 1928, es colocado dentro de la copropiedad y de esta forma emigra a la mayoría de Códigos Civiles de los estados de la república; entre estos el Estado de México.

Ahora bien, por decreto del 30 de noviembre de 1954 se reforma el artículo 951 del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales y se constituye en la primera regulación en el país sobre la propiedad en condominio de inmuebles y se acepta la teoría dualista del francés Charles Julliot, que sostiene:

En el condominio hay una nueva forma de propiedad, que consiste en la concurrencia simultánea de dos derechos reales, uno principal de propiedad individual y exclusiva sobre una unidad habitacional y otro de uso, accesorio e inseparable del primero.<sup>70</sup>

Esta teoría se aceptó sin mayor discusión y se impuso paulatinamente en todas las legislaciones en la materia de las demás entidades federativas del país, incluyendo el Estado de México en su Código Civil.

---

<sup>69</sup> Borja Martínez, Manuel, “Notas sobre la historia y panorama de la legislación nacional en materia de propiedad y condominio en los edificios”, *Revista del Derecho Notarial Mexicano*, México, núm.38-39-40,1970, p. 24 <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6121/5447>

<sup>70</sup> Arredondo Galván, Francisco Xavier, “El nuevo régimen jurídico del condominio”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 117,, 2002, t. I, p. 97, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6881/6184>

### 1. *Concepto de propiedad en condominio*

El diccionario de Arquitectura y construcción lo define como: forma de propiedad particular dentro de una vivienda residencial multifamiliar; dónde cada propietario tiene el 100% de la unidad adquirida y es copropietario de otros elementos comunes de la vivienda como pasillos, ascensores, etc.<sup>71</sup>

Al respecto el autor De la Mata Pizaña postula el siguiente concepto:

El régimen de propiedad en condominio es la modalidad del derecho real de propiedad, por la cual cada uno de los dueños de las unidades de propiedad exclusiva llamados condóminos, tienen dominio pleno sobre las mismas, conjuntamente con derechos de copropiedad sobre áreas comunes de un bien inmueble jurídicamente dividido.<sup>72</sup>

Lo definido hace evidente que, el término condominio tiene reconocida una entidad en la doctrina mexicana y un condómino es la persona, que en calidad de propietario; aprovecha un departamento, vivienda, local o naves industriales sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo.<sup>73</sup>

De la misma forma concurre una copropiedad sobre todos los bienes, áreas comunes y servicios, de los cuales se realiza un desglose en capitulado posterior.

## IX. TEORÍAS DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Pocos temas jurídicos encuentran tanto debate como la propiedad en condominio, y la doctrina muestra evidencia de profundos antagonismos, lo que ocasiona una multiplicidad de teorías; mismas que atribuyen diferentes concepciones dependiendo el caso.

---

<sup>71</sup> Diccionario de Arquitectura y construcción, Definición de condominio y conceptos relacionados <http://www.parro.com.ar/definicion-de-condominio>

<sup>72</sup> Mata Pizaña. Felipe de la, "Naturaleza Jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio del Código Napoleón a la Legislación vigente del Distrito Federal", en Serrano, Magallón, Fernando (Coord.) *Código de Napoleón, Bicentenario, Estudios jurídicos*, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2005, p.145 <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/4592-codigo-de-napoleon-bicentenario-estudios-juridicos>.

<sup>73</sup> Procuraduría del Colono, Secretaria General de Gobierno, Gobierno del Estado de México, [http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que\\_condominio](http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que_condominio)

Ante la evidente imposibilidad de desarrollar cada una de las teorías, en virtud de representar una tarea de enormes proporciones; hago referencia de las principales sin ahondar más en detalles.

### 1. *Teoría de la servidumbre*

Esta teoría realiza una amalgama del dominio individual y la servidumbre, limitándose a los objetos de uso común como son escaleras, pasillos, corredores, etc.

Encuentra relación con el condominio vertical y aunque hay autores que mantienen esta tesis; la doctrina actual ha reaccionado al respecto; esto en razón que en la propiedad en condominio existen derechos privativos como es el derecho de enajenación, figura que la servidumbre no puede explicar.

Ya que la servidumbre requiere de inmuebles distintos y el derecho de copropiedad de los condóminos se ejerce sobre un mismo inmueble.

A modo de conclusión los derechos de servidumbre se adquieren por uso, se pierden por prescripción y se extingue cuando el bien llega a ser inutilizable, mientras que en el *condominio* el derecho persiste, aunque el bien se destruya.

### 2. *Teoría del derecho de superficie*

Esta teoría encontró consagración en leyes de algunos países como Alemania, Suiza y algunos sectores de Italia.

La superficie considerada una institución jurídica esencialmente del derecho Romano; se constituía originariamente mediante *occupatio, ager occupatorii* en terrenos públicos a particulares, permitiéndoles construir un edificio y usar, así como beneficiarse del mismo; un ejemplo de esto son los mercados públicos, a cambio de un quinto o un décimo de renta.<sup>74</sup>

Se define como un derecho real de carácter inmobiliario; y se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consiste en la idea del desdoblamiento del dominio, en el que el superficiario tiene el

---

<sup>74</sup> Borja Martínez, Ignacio, "Derecho de superficie", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, Asociación del Notariado Mexicano A. C. México, núm. 55, 1974, p. 22  
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/55/cnt/cnt2.pdf>

derecho de construir edificaciones de toda clase, pero a condición de no causar perjuicios al dueño y este a su vez podría construir en el subsuelo, en este sentido Borja Martínez citando a Bonfante expresa lo siguiente:

El superficiario se encuentra investido de un derecho real de goce, que podía enajenarse entre vivos, hipotecar y transmitir mortis causa y que atribuye el pleno goce de un edificio o parte de un edificio<sup>75</sup>

La teoría encuentra similitud con el derecho real de usufructo, por tal motivo fue considerada como un cuasiusufructo; el derecho de superficie puede ser integral; pleno o completo, donde el superficiario ejerce todas las facultades del propietario del terreno o parcial e incompleto en el cual el superficiario no tiene derecho más que a ciertos objetos de la propiedad.

En la actualidad es contradictoria en virtud de que, en la propiedad en condominio vertical, el condómino tiene propiedad del departamento, pero a la vez es copropietario del terreno común o suelo donde se encuentra la edificación, copropiedad que se hace valer en caso de destrucción total o parcial del bien inmueble.

### *3. Teoría de la sociedad*

Se ha sostenido que en la propiedad en condominio existe una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar los bienes en común.

Al tener la influencia de los sistemas inglés y norteamericano; dentro de nuestra legislación no existe el reconocimiento legal del condominio como sociedad.

Sin embargo y contrario a lo expuesto, es común encontrar en el Estado de México, regímenes de propiedad en condominio, registrados y reconocidos por algunos municipios como asociación civil para fines de programas sociales y administración.

Es factor concluyente la diferencia terminológica entre sociedad y asociación en virtud de ser figuras contradictorias entre sí, además, de que no existe poder legal para obligar a sus miembros a pagar las cuotas de mantenimiento.

---

<sup>75</sup> *Ibidem*, p. 25

#### 4. Teoría de la comunidad

Esta teoría es bien vista por la doctrina, en virtud de que se considera que en la propiedad en condominio existe una comunidad de derechos; va desde los que consideran una copropiedad simple, en la que procede el ejercicio de la acción *communi dividundo*, hasta las que la consideran una copropiedad *sui generis* en las que hay propiedad exclusiva de un departamento o vivienda y copropiedad de las partes comunes.

Contempla la existencia de una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad; algunos autores han considerado como elemento principal la propiedad exclusiva y como accesorio la comunidad.

En este sentido, difiero en este punto pues al considerar como accesorio a la copropiedad se le resta la importancia que conlleva está, dentro de la relación jurídica entre los condóminos.

### X. CONCLUSIONES

En conclusión, las fórmulas dogmáticas expuestas constituyen los arquetipos integrantes del patrimonio en copropiedad y propiedad en condominio; lo cual representa injerencia trascendental en la vida de las personas físicas principalmente y ocasionalmente las personas jurídico-colectivas, además de su repercusión en el aspecto social del Estado de México.

La copropiedad y la propiedad en condominio adquieren cada vez mayor importancia en el Estado de México, debido a la construcción de viviendas, edificios y centros comerciales nuevos debido al alto costo económico que representa adquirir un inmueble en el Estado, para uso personal.

Se reconocen como modalidades del derecho real de propiedad; la copropiedad, así como el régimen de propiedad en condominio y en esta última coexisten, el derecho de propiedad como la copropiedad misma.

Se entiende, que es la voluntad de todos los individuos permanecer en la copropiedad por decisión autónoma y cada uno ejerce su derecho sin ignorar el derecho de los demás; por lo que cede su parte alícuota para permitir el goce general y así se autolimita tanto física como jurídicamente.

La copropiedad no se encuentra limitada al derecho de propiedad, sino a cualquier otro derecho real.

Así pues, definidos los conceptos, citación doctrinal y teórica se continúa con la presentación del devenir que se observan en los ordenamientos jurídicos estatales al regular estas instituciones; bajo tales condiciones pretendo aterrizar la problemática y desatinos existentes en los mismos, mediante un estudio sobre este fenómeno social.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ANÁLISIS DEL MARCO JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD Y EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO

*Difficile est tenere quae acceperis nisi exerceas*

Es difícil retener lo aprendido, a menos que lo practiques

Cayo Cecilio Cilo (Plinio el joven)

#### I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El jurista y tratadista francés Julien Bonnecase sostiene; la vida en sociedad es imposible de concebir sin el Derecho, dado que esta exige orden y el Derecho por definición lo representa.<sup>76</sup>

Por medio del Derecho se regulan, transfieren, restringen, perpetúan y modifican los sistemas de propiedad.

Tomando en consideración este orden, para que un país demuestre un desarrollo sostenido; es esencial que el derecho de propiedad se encuentre definido de forma eficiente por un marco legal y además ser garantizado por un poder judicial que muestre imparcialidad en el reconocimiento y sanción de este derecho sobre los bienes inmuebles.

Ahora bien, establecido el derecho de propiedad como base indiscutible del derecho de copropiedad y de la propiedad en condominio, el objeto de estudio en este capítulo, lo constituye la ideología legislativa imperante en el CCEM; así como la Ley de la materia del Estado de México.

En cuanto a su creación, formas de traslado de dominio, causas de extinción, consecuencias y efectos jurídicos.

De la misma forma, los mecanismos de solución de controversias que surgen debido a la interacción entre los copropietarios y condóminos en relación con los bienes comunes, así como las situaciones y condiciones fácticas que garantizan o no su eficacia.

Adicionalmente, en este trabajo se analizarán otros temas que se relacionan

directamente con la figura de la propiedad en condominio horizontal y que no han sido tratados ni contemplados por el legislador.

---

<sup>76</sup> Para este autor, el patrimonio se traduce en una masa de bienes activos y pasivos que representan un valor económico de conjunto.

Esto se debe a la dificultad que muestra el legislador para explicar las instituciones en investigación en virtud de que:

- a) Existe un conjunto de bienes, derechos y obligaciones.
- b) Su naturaleza es de carácter jurídico económica.
- c) En la copropiedad y la propiedad en condominio se establecen relaciones jurídicas de carácter activo.
- d) El derecho de copropiedad tiene una existencia real y cualquier afectación a el mismo es concreta<sup>77</sup>.

En toda institución jurídica es esencial conocer la realidad existente, para establecer los fundamentos del ordenamiento jurídico en base a los principios de justicia, equidad y seguridad jurídica como primera y última consecuencia del derecho.<sup>78</sup>

En este sentido en la copropiedad que integra el régimen de propiedad en condominio, existe un fin económico; en virtud de que todos los copropietarios aportan su parte alícuota para la constitución, conservación y administración de los bienes, áreas y servicios comunes.

Estos comportamientos se encuentran regulados legalmente en la normatividad estatal para su protección, por tal motivo en este capitulo se lleva a cabo una interpretación en el sentido gramatical, clara y concreta de las normas establecidas en el Código Civil adjetivo y la Ley de la materia.

Así como los reglamentos generales de condominio emitidos por los ayuntamientos integrantes del Estado; donde se regulan los requisitos para llevar a cabo el procedimiento de arbitraje establecido en la Ley.

La finalidad es cotejar su concordancia con la realidad jurídica actual y así visualizar el impacto social dentro de la territorialidad del Estado de México; sin olvidar que esto admite el juego de la argumentación, es decir, el empleo específico de métodos del Derecho, a saber, *ratio legis*.

## II. ¿QUÉ ES UN RÉGIMEN JURÍDICO?

Resulta esencial para acometer esta investigación la respuesta a este cuestionamiento y se puede afirmar que, un régimen jurídico es el conjunto de

---

<sup>77</sup> Se encuentra la identificación del derecho con la Ley

<sup>78</sup> Alessio Robles, Miguel, *Temas de derechos reales, op. cit.*, p.5

pautas legales establecidas en la ley y en el derecho a través de las cuales se organiza una actividad.

Estas pautas se concretan por medio de normas jurídicas, quedando constituidas en leyes o reglamentos que se fundamentan en el poder del Estado y que se basan en un determinado procedimiento.

Como es lógico el concepto de régimen jurídico depende de la territorialidad, así como las leyes en vigor; mismas que afectan a determinada esfera de la sociedad y en el caso de que hubiera inexistencia de leyes en relación con un tema en específico, se aplicaría la jurisprudencia establecida para evitar un vacío legal.

Este régimen, en definitiva, está dado por la legislación en vigencia que resulta aplicable a un determinado vínculo, situación, negocio, etc.

En nuestro país, a partir de la Constitución Federal de 1824 se le concede a los Estados integrantes de la Federación la facultad de legislar en materia civil de forma independiente, tanto en la parte sustantiva como adjetiva.<sup>79</sup>

La finalidad de un Código es tener como efecto, hacer más rápida y eficaz la acción de la justicia, así el Estado de México es de las primeras entidades en codificar sus leyes; en este contexto el Código Civil del Estado de México regula los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas; a sus bienes y a sus relaciones.<sup>80</sup>

Con este motivo el Congreso estatal ha promulgado y publicado tres Códigos Civiles.

### III.CÓDIGO CIVIL DE 1870

Con fecha 21 de junio de 1870 Mariano Riva Palacio en su calidad de Gobernador Constitucional decretó el primer Código Civil para la entidad, aprobado por la II legislatura estatal.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Borja Martínez, Manuel, "Notas sobre la historia" ...op. cit., p. 19

<sup>80</sup> El primer Código Civil Mexicano fue el del Estado de Oaxaca, promulgado en 1827 y 1829

<sup>81</sup> Huizar, Ríos Jorge, Instituto de Estudios Legislativos, *Código Civil del Estado de México*, México, 2015, p.5 <http://www.inesle.gob.mx/Investigaciones/2015/2-15%20Estudio%20del%20Codigo%20%20Civil%20del%20%20Estado%20de%20%20Mexico%201870-2014.pdf>

Se conformó de tres libros publicados en diferentes decretos; así pues, mediante el decreto 162 se adiciono el libro segundo denominado “De los bienes, La Propiedad y sus diferentes modificaciones” en el cual se reconoce, protege y clasifica los bienes muebles e inmuebles; por lo tanto, los legisladores mexiquenses reconocen de forma sustancial tanto en su disposición como en su uso práctico el derecho de propiedad.

Ahora bien, durante la vigencia de este Código se llevaron a cabo 20 reformas, en las que no se encuentra considerada alguna de las instituciones en investigación.<sup>82</sup>

Por decreto de fecha 3 de octubre de 1916 se adoptó en el Estado el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884, entrando en vigor el mismo día.

Misma causa y efecto, por decreto de 9 de agosto de 1937 se adoptó el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 30 de agosto de 1928 entrando en vigor el 1 de septiembre de 1937.<sup>83</sup>

#### IV. CÓDIGO CIVIL DE 1956

En este orden y siendo Gobernador el Ing. Salvador Sánchez Colin mediante el decreto número 128, la XXXIX Legislatura del Estado, aprobó y expidió el segundo Código Civil del Estado de México, publicado en el periódico Oficial Gaceta del Gobierno el 29 de diciembre de 1956, entrando en vigor el 3 de enero de 1957 y en el Título Quinto denominado “De las Modalidades del Derecho de Propiedad”, se establece un capítulo único bajo el epígrafe “De la Copropiedad” integrado con 41 artículos.<sup>84</sup>

En este código y en particular su artículo 934 se fundamenta que hay *copropiedad* cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

---

<sup>82</sup> *Ibidem*, pp. 19-21

<sup>83</sup> Borja Martínez, Manuel, “Notas sobre la historia...”, *cit.*, p. 223

<sup>84</sup> Aguilar, Antonio y Derbez, Julio, *Panorama de la legislación civil en México, Códigos civiles de los Estados*, UNAM, México, 1960, p. 219 <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/386-panorama-de-la-legislacion-civil-en-mexico>.

De esta definición se advierte que el legislador adopta la concepción romana de la división de cuotas ideales en una porción de igualdad ya sea en fracciones o porcentajes, salvo prueba en contrario.

En consecuencia, se instituye la figura del copropietario; misma que se alinea a la teoría de la propiedad plúrima total en virtud de comprobarse lo siguiente:

I. El copropietario cuenta con un derecho pleno de propiedad de la parte alícuota de un bien, pero no conoce en que parte del bien recae su derecho.

II. Puede 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 demás copropietarios usarla según su derecho*<sup>85</sup>.

Se regula por primera vez en un ordenamiento estatal el *principio de mayoría* para los acuerdos de administración del bien en común; y se establece la obligatoriedad de estos acuerdos para todos los copropietarios.

La exposición del caso concreto ante un *juez civil* de no existir mayoría, localizado de los artículos 942 a 944.

Por su parte, el texto del artículo 947 establece los siguientes puntos de carácter relevante:

1) Se regula por primera vez la *propiedad en condominio* y requiere para su existencia; un conjunto de departamentos, viviendas o locales de aprovechamiento independiente, con una salida a la vía pública como elemento común.

2) Existe un derecho de propiedad exclusiva además de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso o disfrute.

3) La parte alícuota que aporta cada copropietario sobre los elementos comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusiva y se podrá enajenar, gravar o embargar.

4) Se establecen bases sobre los derechos y obligaciones de los propietarios, mismos que se regirán por: a) Las escrituras en que se

---

<sup>85</sup> Artículo 939 Código Civil del Estado de México de 1956

hubiere establecido el régimen de propiedad b) Las escrituras de compra-venta correspondientes c) El Reglamento de Condominio y Administración d) En su caso, por la *Ley Reglamentaria* de este artículo.

Ahora bien, en síntesis, de los artículos 948 al 975 de este Código se regula los casos en que existe presunción de copropiedad; signos contrarios a la misma; mantenimiento, elevación y conservación de paredes divisorias en común; derecho al fruto y gastos de cultivo de los árboles en común.

Se establece el *derecho del tanto*, para los casos de enajenación de la parte alícuota del copropietario; casos en que cesa la copropiedad y por último el legislador deja a salvo los derechos de terceros al realizarse la división del bien en común y establece las reglas para dicha división.

En conclusión, en la lectura del articulado de este Código referente a la copropiedad es posible observar que el legislador redacta sin mostrar una técnica que demuestre conocimiento de la temática en desarrollo en virtud de lo siguiente:

- a) Inicia estableciendo la institución denominada copropiedad que es el género.
- b) Acto seguido indica en qué consiste la propiedad en condominio considerada como una especie de copropiedad.
- c) Continúa con la medianería, a saber, otra especie de la copropiedad como género.
- d) Utiliza como sinónimos copropiedad, comunidad

En conclusión y como terminación de este apartado, si bien es cierto el legislador muestra un gran avance en cuanto a la regulación de la materia; pero se continúa dejando vacíos o lagunas legales.

#### *1. Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio*

Considerando que el artículo 947 del Código Civil del Estado de 1956 enuncia la necesidad de reglamentación en la materia, aunado a que regula de forma general el complejo problema de las edificaciones en condominio; el ejecutivo del Estado a cargo del Dr. Gustavo Baz con fecha 8 de noviembre de 1961 publica en el Periódico Oficial Gaceta de Gobierno, el reglamento en comento; entrando en vigor al día siguiente del mismo mes y año. La estructura temática

y textual estuvo organizada en siete capítulos, cuarenta y ocho artículos y dos transitorios.

Incorpora rubros específicos como son: definición de propiedad en condominio; bienes comunes; del reglamento de condominio y administración; gastos, obligaciones y controversias; del administrador y de las asambleas gravámenes; destrucción, ruina y reconstrucción del edificio.

La estructura de este reglamento es similar a la Ley del Distrito Federal de 2 de diciembre de 1954 y notoriamente influenciada por la ley del Estado de Morelos de 24 de diciembre de 1956<sup>86</sup>

Ahora bien, en su artículo 1º establece que existirá *propiedad en condominio* cuando diferentes porciones de un edificio pertenezcan a diferentes dueños y en concordancia con el artículo 11 serán condueños de *elementos comunes* que deban permanecer indivisos. Se puede apreciar que la palabra dueño infiere que estamos ante la figura del propietario y condueño establece la figura del copropietario.<sup>87</sup>

A su vez el texto del artículo 3º exige declarar la voluntad de los propietarios en escritura pública para establecer el régimen; pero no se solicita proporcionar planos de los elementos comunes en la escritura constitutiva de la propiedad en condominio, aunque si se indica se identifiquen los bienes comunes.

En términos claros y concisos debe incluirse un reglamento certificado por notario público en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios, señalado en su artículo 5º.

Se regula el *principio de unanimidad* para realizar cualquier modificación en cuanto a:

1. Destino general del edificio.
2. Porcentaje que corresponda a cada uno de los copropietarios del valor total.
3. Destino de los bienes comunes.
4. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

---

<sup>86</sup> Borja Martínez, Manuel, "Notas sobre la historia...", *op. cit.*, pp. 224-225

<sup>87</sup> En este reglamento aún no se acuña la palabra copropietario o condómino

Llama la atención lo expuesto en el numeral 3, en virtud de que se incorpora el principio de unanimidad para decidir sobre los bienes comunes.

Ahora bien, son objeto de propiedad común de todos los propietarios:

a) El suelo y el subsuelo con las limitaciones que establece el artículo 27 Constitucional.

b) En síntesis, las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante al uso o disfrute común.

Los derechos de cada condueño sobre los bienes comunes son inseparables

de su propiedad individual y en cuanto a su ejercicio podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios o instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir los derechos de los demás<sup>88</sup>.

Por su parte el artículo 22 ordena la inclusión *del reglamento interno del condominio y administración* en los contratos de arrendamiento y establece la rescisión del contrato en caso de violación al mismo; a la vez que faculta al administrador para ejercitar el juicio de rescisión en caso de no hacerlo el propietario arrendador.

A su vez de los artículos 23 a 33 se establece acatar medidas de seguridad para el acceso al condominio, reglas y restricciones para el uso de bienes comunes, horarios para hacer reparaciones, aprobación por *unanimidad* para hacer mejoras al edificio.

Es necesario incidir sobre dos puntos relevantes, el primero es la regulación de la prohibición de hacer obras que impidan permanentemente el *uso de una parte o servicio común*<sup>89</sup> y el segundo lo constituye la facultad del administrador para llevar a cabo los acuerdos de la asamblea sobre *actos de administración y conservación*.

Finalmente es posible corroborar que este reglamento en su estructura es similar a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Distrito Federal de 2 de diciembre de 1954<sup>90</sup> e intentó en su momento establecer las

---

<sup>88</sup> Artículos 16 y 18 del Reglamento del artículo 947 Código Civil de 1956

<sup>89</sup> Artículo 26 fracción V, punto de vital importancia para esta tesis, ya que en definitiva nos encontramos ante un acto de dominio.

<sup>90</sup> Borja Martínez, Manuel, "*Notas sobre la historia...*", *op. cit.* p. 224-225

formas en que se debe materializar los preceptos establecidos en el comentado Código Civil de 1956.

Es oportuno tener presente que, tanto el Código como el reglamento en investigación; no establecen requisitos para acreditar personalidad o comprobar el carácter de condueño a cada integrante de la asamblea para emitir su voto en los acuerdos que lleven a cabo.

Cabe aclarar que tanto en Código como en reglamento aún no se les denomina condóminos, ya que se les menciona de forma constante dueños y condueños.

Se observa que carece de disposiciones específicas sobre el administrador; asambleas; el reglamento interior del condominio, además no se encuentra de forma expresa o directa algún precepto legal que aborde de manera concreta el procedimiento para resolver las inconformidades o controversias en relación a actos de administración menos aun actos de dominio.

Respecto a la causal de *renuncia* del derecho de copropiedad queda poco especificado si es recuperable dicho derecho y que sucede con la parte *alícuota* aportada por el copropietario condómino.

#### V. CÓDIGO CIVIL DE 2002.

Buscando dar respuesta a los retos de la época y con la finalidad de subsanar defectos e impresiones del código civil de 1956, este es abrogado mediante decreto número 70 por la LIV legislatura del Estado y se publica en el periódico gaceta de gobierno de fecha 7 de junio de 2002, el tercer Código Civil vigente hasta la fecha, a partir del día 22 del mismo mes y año.

Se adopta la estructura del articulado con dos dígitos, el primero de ellos permite identificar el libro al que pertenecen; y, el segundo, determina el orden progresivo de los artículos de cada libro.

Se encuentra integrado por ocho libros, dos mil trescientos seis artículos, seis transitorios y se le han llevado a cabo cincuenta y seis reformas y adiciones.

Así en el libro quinto, ahora denominado “De los Bienes”, compuesto de ocho títulos en el que se regulan; disposiciones generales; clasificación de los bienes; la posesión; la propiedad y los medios de adquirirla; la copropiedad; las servidumbres; usufructo; del uso y de la Habitación.

En este orden, en el título quinto, capítulo I; de los artículos 5.142 a 5.165 se regula la *copropiedad* y en el capítulo II, la *propiedad en condominio*; de los artículos 5.166 a las 5.168 materias concernientes a este trabajo de investigación.

Ahora bien, el legislador no presenta modificaciones o alteraciones y repite la máxima admitida del concepto de copropiedad y cita: hay copropiedad cuando *un bien* pertenece pro-indiviso a dos o más personas.

No obstante, lo anterior no se establece la obligación de conservar el bien indiviso; por lo tanto, se puede solicitar en cualquier momento la *actio communi dividundo*<sup>91</sup>, esta *acción civil* es un derecho indiscutible, incondicional e imprescriptible para cualquier copropietario.

Adicionalmente, cuando el bien en común es indivisible se puede adjudicar a un solo copropietario que posea interés en el mismo, pagando éste, la pericial de avalúo del bien; en partes iguales a los demás copropietarios. Si no hubiere acuerdo procede la vía judicial.

Por otro lado, el legislador regula que a falta de *contrato*<sup>92</sup> la copropiedad se regula; por las normas del capítulo en mención y anexa de forma ambigua; las *disipaciones administrativas* en esta materia.

Resulta importante este punto porque se muestra un vacío al no aclarar específicamente cuales son.

Las cargas y beneficios son iguales para cada copropietario de acuerdo a su aportación, con excepción que se demuestre lo contrario.

Establece al igual que el Código Civil derogado el uso, goce y disfrute de los bienes comunes siempre que se dispongan conforme a su destino y sin impedir ni perjudicar el derecho de los demás<sup>93</sup>.

Para la *administración* de los bienes, áreas comunes y servicios; las determinaciones de la mayoría tomadas en asamblea general tienen el carácter de obligatorias para todos y establece que de no existir mayoría la necesidad de presentar ante juez civil el caso para que resuelva.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> Acción que se le otorga a los copropietarios de bienes comunes para instar la división de la cosa común en cualquier momento.

<sup>92</sup> Artículo 5.145 del CCEM.

<sup>93</sup> Artículo 5.147 *Ídem*

<sup>94</sup> Artículos 5.150 y 5.152 *Ídem*

El legislador es claro al establecer la *plena propiedad* de cada copropietario en cuanto a su parte *alícuota*, así como de *los frutos y utilidades* de la misma.

En esta parte es fundamental mencionar el siguiente cuestionamiento ¿Por mayoría los copropietarios pueden apropiarse de la parte alícuota de uno solo de los copropietarios? Este y otros cuestionamientos serán resueltos en capítulo posterior.

De forma general se establecen presunción de copropiedad, prueba en contrarios a la copropiedad, derecho del tanto, acción de retracto, preferencia del derecho del tanto, derechos de terceros por división de la copropiedad. Estos puntos se han presentado como tema de tesis en otros trabajos de investigación, por lo cual juzgo no son relevantes para este y no se profundiza en ellos.

Ahora bien, las causales de terminación de la copropiedad son:

- a. División del bien común.
- b. La destrucción o pérdida del bien común.
- c. La enajenación.
- d. La consolidación de todas las partes en copropiedad en uno

solo de los copropietarios<sup>95</sup>.

De cada una de las definiciones mencionadas por el legislador, es posible establecer que no existe causal de terminación de la copropiedad por resoluciones de la mayoría de los copropietarios o condóminos.

Ahora bien, el legislador es parco al utilizar solamente tres artículos para la propiedad en condominio en este Código; estos preceptos fueron retomados del artículo 947 del Código abrogado.

Inicia con el concepto de propiedad en condominio de la siguiente manera:

Hay propiedad en condominio, cuando las diferentes unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que consta un *inmueble*, y pertenecen a distintos propietarios, puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas; susceptibles de aprovechamiento independiente, con un *elemento común* que a su vez tengan salida a la vía pública.

---

<sup>95</sup> Artículo 5.164 *Ídem*

Se puede apreciar que el legislador mexiquense continúa adhiriéndose a la teoría de la propiedad plúrima total mencionada en el primer capítulo y confirma que la *copropiedad sobre los elementos comunes* es inseparable de la propiedad exclusiva.

Finalmente, el legislador norma los derechos y obligaciones de los condóminos, se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio, por este Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

1. *Ley que regula la propiedad en condominio del estado de México.*

Es importante señalar que una ley es un instrumento necesario e indispensable para encauzar a un sector de la sociedad; con necesidades específicas, dadas sus cualidades y estructura; es un punto de referencia.

El valor de una ley reside en su carácter obligatorio, desarrollo y adaptación; para tal efecto debe ser redactada de forma clara y una característica esencial es proporcionar confianza, así como un procedimiento formal que conlleve a su obediencia.

En esta tesitura, el gobierno estatal mexiquense durante la gestión del gobernador Arturo Montiel consideró apropiado enviar una iniciativa de ley al Congreso local a causa de que se actualizara los preceptos contenidos en el marco jurídico de la entidad.

La exposición de motivos destaca la insuficiencia en la legislación de ese entonces, al ya invocado reglamento del artículo 947 del Código Civil en virtud de las nuevas necesidades sociales existentes en esa época.

Para tal efecto, se publicó en el periódico oficial gaceta de gobierno el 11 de abril de 2002; la Ley que regula la propiedad en condominio del Estado de México, misma que entró en vigor a partir del 11 de julio del mismo año, misma que en adelante es mencionada como la Ley.

Ahora bien, la Ley consta de ocho capítulos estructurados de la siguiente forma; disposiciones generales; del régimen de propiedad en condominio; de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común; de la administración de los condominios; de los gastos, gravámenes y contribuciones; destrucción, ruina y reconstrucción; de las autoridades; de la resolución de controversias; este a su vez estipula dos títulos a) de las sanciones b) del procedimiento de arbitraje.

Se encuentra integrada por 61 artículos, 3 transitorios, 5 reformas o adiciones y es reglamentaria del artículo 5.168 del Código Civil del año 2002.

En este tenor desde su publicación, se observaron deficiencias, lagunas y fallas en su contenido legal; situación que amerita análisis en este trabajo; en virtud de las siguientes consideraciones:

I. Las acciones e inconvenientes que presenta el ordenamiento legal invocado, trascienden hasta la actualidad.

II. Desde su entrada en vigor, esta Ley rige a los 125 municipios que integran el Estado de México.

Por lo manifestado se procede a describir y especificar tales situaciones; en el texto del artículo 1º se establece que la ley tiene por objeto:

Regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como la convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o el comité de administración.

En este punto el legislador mexiquense muestra conocimiento de que la propiedad en condominio genera una problemática constante, real y concreta. Aunado al establecimiento de los derechos y obligaciones que rigen el actuar del condómino y que permitan el adecuado funcionamiento del condominio.

#### A. *Concepto de condómino como sujeto en la ley*

Resulta importante para este trabajo, el concepto de *condómino* realizado por el legislador, mismo que se transcribe a continuación:

Persona física o jurídica, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio.<sup>96</sup>

Queda clara la postura establecida por el legislador en la norma; el *condómino* es un *copropietario* de los bienes y áreas de uso común<sup>97</sup> del condominio. Motivo por el cual me declaro en favor del contenido citado y a partir de este momento al referirse al copropietario es entendible que es al condómino,

---

<sup>96</sup> Artículo 2º fracción V de la Ley.

<sup>97</sup> *Ídem*, fracción VII.

## VI. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Siguiendo con este orden, después de determinar el objeto de la Ley, después el sujeto de la Ley, acto seguido se especifica cual es la razón de la Ley, por lo tanto, el legislador instituye lo siguiente:

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes<sup>98</sup>.

De la lectura anterior, se advierte que la Ley se ajusta a la teoría de la propiedad plúrima total multicitada por los coautores Sánchez Flores<sup>99</sup>.

### 1. *Constitución del régimen de propiedad en condominio*

Se debe entender que la constitución de esta modalidad de la propiedad es un acto jurídico formalizado ante notario público, razón por la cual considero insuficiente y confusa las formas establecidas por el legislador mexiquense en este respecto, tales disposiciones son:

#### A. *Por voluntad de distintos propietarios*

Esto sucede por lo general en edificaciones ya terminadas<sup>100</sup> que no contaban con este régimen y debido a la inseguridad de la zona, optan por adherirse al mismo. En las edificaciones nuevas no existe esta declaratoria de voluntad ya que se aplica en sentido unilateral.

#### B. *Por voluntad del propietario original*

Concatenado a lo anterior este lo constituye por lo general en edificaciones nuevas dentro de un inmueble ya sea habitacionales, locales comerciales o naves industriales con elementos comunes cuyo destino final es el arrendamiento o enajenación a personas distintas.

---

<sup>98</sup> Artículo 4º de la ley

<sup>99</sup> Flores, Aquiles y Flores, Francisco David, *La copropiedad...op. cit.*, p. 43

<sup>100</sup> Artículo 9º de la Ley

En este sentido la notaría pública número 74<sup>101</sup> con residencia en el municipio de Naucalpan de Juárez establece los siguientes requisitos en constancias originales para constituir el régimen de propiedad en condominio:

- a) Escritura de adquisición de terreno.
- b) Boleta predial a nombre del propietario pagada del año en curso.
- c) Acta de matrimonio del propietario.
- d) Autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano.
- e) Licencia estatal de uso de suelo.
- f) Licencia de lotificación condominal; cuando se trate de condominio horizontal o mixto, si se trata de un condominio vertical no se requiere.
- g) Licencia de cambio de régimen de condominio; en caso de que exista una licencia de construcción anterior.
- h) Constancia de alineamiento.
- i) Asignación de número oficial.
- j) Plano general y los planos correspondientes a cada una de las partes de que conste el edificio: planos debidamente autorizados.
- k) Tabla de valores e indivisos.
- l) Descripción del edificio.
- m) Descripción de las áreas comunes;
- n) Descripción de las áreas privativas.
- o) Reglamento interior autorizado del condominio.
- p) Aviso de terminación de obra, en su caso.
- q) Oficio de autorización de venta.
- r) Personalidad; cuando quien constituya el condominio sea una persona jurídica; o una persona física representada.
- s) Llenar formato de datos generales de cada una de las personas que intervengan en la operación.
- t) Identificación oficial vigente de las partes
- u) Cédula del registro federal de contribuyentes.

---

<sup>101</sup> Cfr. <http://www.notaria74.com/condominios.html>

- v) Clave única de registro de población.
- w) Póliza de garantía; para responder por de la ejecución de la edificación y los vicios ocultos que presente la misma.

La notaría omite en estos requisitos lo regulado en la Ley, toda vez que en la escritura constitutiva del Condominio se debe estipular la obligación de los condóminos de aportar para las cuotas de mantenimiento y administración, así como los casos y condiciones que se puede modificar la escritura constitutiva,

### C. Disposición testamentaria

Ajustada a las normas de desarrollo urbano; a este respecto conforme a las disposiciones previstas en los Códigos Administrativo, Civil y de Procedimientos Civiles del Estado de México no es posible encontrar algo relacionado con este punto.

En lo que concierne a este trabajo presenta especial interés lo que establece el legislador con respecto a los requisitos para constituir este régimen; la necesidad de constar en escritura pública los siguientes puntos:

1. El porcentaje que le corresponda a cada condómino sobre el valor total y nominal de las partes en condominio.

2. Los bienes de propiedad común, con sus medidas y colindancias, usos a los que son destinados y datos que permitan su plena identificación. En este punto el legislador deja una laguna en dos sentidos;

a) El primero, no regula en sus disposiciones legales el valor pecuniario de los bienes comunes, lo que considero es necesario para no dar pauta a cometer arbitrariedades por parte de los condóminos o el administrador.

b) El segundo es en relación a la plena identificación de las áreas destinadas para los servicios comunes, cuestión merecedora de estudio en capítulo posterior en virtud de la problemática que representa.

### 2. Concepto de condominio en la norma

Ahora bien, la Ley denomina *condominio*; a la construcción material del inmueble independiente cual sea su forma; horizontal, vertical o mixta, cuya propiedad pertenece *proindiviso* a varias personas y reúne tanto las condiciones, como características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación,<sup>102</sup> el cual indica:

---

<sup>102</sup> Artículo 2º fracción IV de la Ley.

Se entiende como condominio a *la modalidad* en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificaciones e instalaciones de uso general.<sup>103</sup>

Ahora bien, en este orden de ideas en el *régimen*; se encuentran normadas las *formas de aprovechamiento del inmueble* por el condómino en su calidad de propietario de la unidad exclusiva y reiterativamente copropietario de los bienes áreas comunes y servicios.

### 3. Tipos de condominio en la ley

Cabe mencionar el siguiente punto de referencia, el legislador dispone una tipología<sup>104</sup> del condominio debido a la variedad de modalidades existentes al edificarse los mismos, de acuerdo con:

#### A. El uso del inmueble

Y estos son: social progresivo; interés social, medio, residencial, residencial alto y campestre; industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto.

Esto encuentra explicación en el valor adquisitivo del inmueble<sup>105</sup>, cabe recordar que la propiedad en condominio no encuentra límite en características socioeconómicas.

#### B. La naturaleza del inmueble

Esta es de orden privado, cuando se constituye por particulares; de orden público, cuando es constituido por instituciones u organismos públicos de la Federación, Estado o municipios.

#### C. De acuerdo con la estructura del inmueble

##### a. Vertical

Se establece en inmuebles edificados en varios niveles y que comparten un terreno en común, en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un departamento o local según sea el caso y además comparte derechos de

---

<sup>103</sup> Artículo 5.3 fracción XV del Código Administrativo del Estado de México. En este código se encuentran regulados todos los trámites necesarios para edificar un inmueble en condominio.

<sup>104</sup> Artículos 6º, 7º y 8º de la Ley invocada

<sup>105</sup> Artículo 3º fracción XL del Código Financiero del Estado de México en relación con el artículo 5.37 del Código Administrativo invocado.

copropiedad sobre el suelo donde se encuentra construido el edificio, así como de las instalaciones de uso general para su uso y disfrute.

#### *b. Horizontal*

Se constituye en inmuebles de construcción horizontal en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, puede o no compartir su estructura y medianería; a la vez ser titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones, servicios e instalaciones destinadas para el uso común.

Sin duda alguna este tipo de condominio es fuente directa en este trabajo en virtud de que, al contar con bienes, áreas comunes y edificaciones; es recurrente la controversia; la mayoría de las ocasiones por el intento de apoderamiento de estas áreas por alguno de los condóminos.

#### *c. Condominio mixto*

En este existe la combinación en un mismo predio de las variantes señaladas con antelación, los ayuntamientos del Estado de México permiten constituir el régimen de propiedad en condominio en edificaciones nuevas o ya terminadas siempre y cuando cumplan con las especificaciones de división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento, imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable tal como lo establece la Ley.

Los municipios una vez terminados las construcciones, las recibirán e inscribirán los inmuebles respectivos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

De lo expuesto, es imposible pasar inadvertido el requisito establecido en la Ley de realizar diversos trámites ante notario y el Instituto de la Función Registral.

Esto en virtud de que todos los actos, convenios y contratos sobre propiedad, posesión o cualquier otro derecho real se deben protocolizar en instrumento ante notario público preferentemente del Estado de México,<sup>106</sup> lo cual está ligado al principio rector de *legalidad*.

---

<sup>106</sup> Artículo 97 de la Ley del Notariado del Estado de México.

#### 4. *Derechos del condómino sobre los bienes comunes*

Ahora bien, los artículos 13 y 16 de la Ley establecen los derechos del condómino, siendo los más relevantes:

- A. Disfrutar de sus derechos en *calidad de propietario*, conjunta o individualmente en los términos previstos en la Legislación Civil del Estado de México.
- A. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos
- B. Usar y disfrutar en *igualdad de circunstancias* y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio
- C. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio
- D. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar
- E. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la Ley en la materia, o al Reglamento Interior del Condominio; por autoridades o particulares.

En los rubros mencionados el legislador no contempla, el derecho de acudir ante un juez civil cuando se realicen actos de dominio sobre bienes comunes, ni señala el procedimiento a seguir en este tipo situaciones; lo que se constituye como un vacío más en la Ley.

#### 5. *Prohibiciones al condómino y residente sobre los bienes comunes*

Ahora bien, el legislador mexiquense establece prohibiciones al condómino y residente, las cuales considero acertadas, mismas que se enumeran a continuación.<sup>107</sup>

- a. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.
- b. Realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales.

---

<sup>107</sup> Artículo 20 fracciones II, III, IV, VII, VIII, art. 22, art. 24 fracción III párrafo segundo de la Ley.

c. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material.

d. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.

f. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino.

g. Realizar cualquier obra, modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

h. Realizar *actos* y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad del condómino; los *que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común*, aunque sea a uno sólo de los condóminos<sup>108</sup> y los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.

Considero esta regla como la más importante de todas en virtud de ser común que se transgreda al confundirse los principios de *mayoría* y *unanimidad*.

i. Está prohibido abrir claros o ventanas, pintar, decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto.

En este orden el legislador es claro al normar los dos últimos casos; ya que las obras pueden realizarse, si existe *acuerdo unánime* entre los condóminos, esto sucede en razón de tratarse de un *acto de dominio*.

Se advierte que todos los puntos mencionados encuentran relación con la interacción del condómino o residente con los demás copropietarios; y la finalidad es asegurar una vida armónica dentro del condominio.

Este tipo de situaciones es temática de capítulo posterior en el que se aborda la demanda de arbitraje establecida en la Ley.

## 6. Obligaciones del condómino y residente sobre los bienes comunes

Ahora bien, continuando con esta lógica, el legislador regula cuales son las obligaciones del condómino y éstas consisten esencialmente en:

---

<sup>108</sup> El artículo 16 del Reglamento general de condominios de Naucalpan de Juárez, Estado de México 2006-2009, define con exactitud las consecuencias de estas acciones y estipula : “pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley y demás disposiciones administrativas; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir”.

- A. Contribuir a la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva.
- B. Contribuir proporcionalmente en las cargas fiscales que genere el bien inmueble.
- C. Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.
- D. Contribuir por su cuenta en las obras que requieran los suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones colindantes<sup>109</sup>.

La principal carga u obligación real para el condómino es el mantenimiento y los gastos que generen los bienes comunes; como consecuencia de lo invocado el sujeto se encuentra ligado a:

- Las cuotas de administración y mantenimiento
- Los pagos que por obligación se deben hacer al Estado como son; alumbrado público, impuesto predial, suministro de agua; todo en relación a los bienes comunes y servicios.

Con respecto al segundo punto, las áreas comunes generan impuesto predial, por lo cual se encuentran sujetos a este; copropietarios o poseedores bajo el régimen de propiedad en condominio<sup>110</sup>.

Ahora bien, los condóminos son responsables solidarios por el pago de consumo de agua que se realice para el servicio común del propio condominio<sup>111</sup>, para tal efecto, es obligación del edificador dejar una toma de agua independiente.

Es obvio que la postura del legislador en la Ley, es delimitar los derechos, prohibiciones y obligaciones de los condóminos y residentes con la finalidad de establecer lineamientos de lo que pueden hacer y que no pueden hacer en forma individual en respecto a su propiedad y en forma colectiva con respecto a la copropiedad de los bienes en común del condominio.

---

<sup>109</sup> Artículos 14 segundo párrafo, 23 primer párrafo, 34 y 37 primer párrafo de la Ley

<sup>110</sup> Artículo 2º fracción II, Ley de Hacienda Municipal del Estado de México.

<sup>111</sup> Artículo 72 tercer párrafo, Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.

### *7. Sustentación de los derechos y obligaciones del condómino y residente*

En este sentido el Código Sustantivo en su artículo 5.168 especifica que los derechos y obligaciones del condómino se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio, por el mismo Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

De forma análoga, la Ley en su artículo 39 especifica que los derechos y obligaciones del condómino se regirán en primer término; la presente Ley; La escritura constitutiva del condominio; El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo; La legislación urbana aplicable; El Reglamento Interior del Condominio.

Considero de forma tajante la necesidad de establecer con claridad qué es lo que se establece en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio del Estado y en qué consiste la Legislación urbana invocada en la Ley, en virtud de representar una enorme problemática al momento de fundamentar el procedimiento de arbitraje establecido en la Ley.

### *8. Bienes, áreas comunes y servicios*

Después de establecer los derechos y obligaciones del condómino y residente, es de vital importancia definir o conceptualizar que se entiende por bienes comunes en el condominio horizontal; en virtud de ser el fundamento de este trabajo, por lo tanto, no se mencionan por ejemplo ascensores, cisternas, techos etc., relacionados con el condominio vertical.

El derecho de cada condómino sobre los bienes de dominio comunes es proporcional al valor de la unidad de propiedad exclusiva, esto porque por lo general las constructoras inmobiliarias edifican condominios de diferente valor dentro de la misma área y esta puede incluir hasta 60 unidades.

Los bienes comunes por naturaleza, sobre los cuales se tiene el derecho de copropiedad, están definidos por la ley como aquellos necesarios para su existencia, seguridad, salubridad y conservación debido a las exigencias de su uso y aprovechamiento.

Lo que permite a todos los copropietarios el goce de los mismos, motivo esencial por el cual no pueden perder nunca esta condición, ni tan siquiera cuando exista un acuerdo unánime de los copropietarios.

Ahora bien, la Ley no hace una clasificación entre bienes comunes esenciales y no esenciales ni se contempla la posibilidad de desafectarlos de su uso. Se dispone que tales bienes son inalienables e indivisibles, característica muy importante por lo tanto imposibilita su enajenación en forma separada de los bienes privados y de uso exclusivo y estos son:

El terreno de las áreas comunes, ya que en la propiedad en condominio horizontal el condómino es propietario del terreno donde está edificada su vivienda, así como del terreno que corresponde a su área de estacionamiento.

Pórticos, corredores, patios, jardines, calles interiores, los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos para visitas, los locales destinados a la administración y vigilancia.

Es común que en este tipo de condominios existan portones motorizados que permitan la entrada vehicular y sistematización de puertas peatonales cuya propiedad es común.

Conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad e instalaciones de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general.

Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por *unanimidad* de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.<sup>112</sup>

Hago mención de los bienes y áreas comunes que a mi punto de vista son de vital importancia; para efecto de sintetizar este apartado y no aglomerar contenido en este punto, en virtud de que la Ley establece los bienes comunes de forma enunciativa más no limitativa.

Lo anterior en virtud de que algunas propiedades en condominio cuentan con áreas de esparcimiento y recreación como son; salones de fiestas, alberca, guarderías, spa, etc.

Es impotente señalar que el legislador no establece de forma fehaciente cuáles son los servicios que están instalados para el disfrute de todos

---

<sup>112</sup> Artículo 17 de la Ley.

los condominios y son considerados como necesarios e indispensables para la vida en comunidad.

#### 9. *Administración del condominio*

La Ley estipula las normas y lineamientos a los que se sujetará la administración de los condominios; bajo esta premisa se indican dos formas; la primera encuentra su base en un comité de administración.<sup>113</sup>

En este sentido el legislador es recurrente en dejar un vacío legal; ya que no se encuentra de forma clara en la Ley cómo se integra un comité de administración, por lo que es una práctica común que se realice en igualdad de circunstancias que una mesa directiva.

Ahora bien, la Ley faculta a la asamblea general de condóminos para elegir una mesa directiva de forma anual y esta se encuentra integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario, tesorero y en su caso, vocales; mismos que ejercen funciones en ausencia temporal de cualquiera de los tres primeros.

En este orden, la segunda opción recae sobre un administrador y este puede ser interno o profesional; en el primer caso la asamblea puede designar a un condómino propietario.

Esto por lo general acontece cuando el propietario de un condominio es un contador público, luego entonces los demás propietarios deducen que sabe administrar; así que se les hace fácil delegar en esta persona las responsabilidades de la administración.

Lo interesante de lo citado, es que la Ley no determina si el cargo es honorífico o remunerado, por lo tanto, es una práctica común que no se le retribuya honorarios por realizar esta función; de suerte se le exceptúa del pago que se solicita la Ley como garantía y el pago de cuotas de mantenimiento, en el lapso que ejerce esta función.

Por lo anterior y del análisis de lo expuesto, la Ley no establece la figura del administrador profesional, se deduce que nos encontramos ante esta figura en virtud de que el legislador norma el pago de una garantía para administrar; luego entonces se trata de tal caso.

---

<sup>113</sup> Artículo 30 de la Ley

En el Estado de México existen empresas dedicadas expresamente al rubro de administración de condominios, así como de los asuntos legales que surjan con relación al condominio.

Debido a la proximidad del Estado de México con la Ciudad de México, estas empresas son capacitadas y certificadas por la Procuraduría Social de esa ciudad.

Del propio modo, la Ley señala que tanto el administrador como el comité de administración será elegido en la primera asamblea general de condóminos; a este respecto apuntó los siguientes comentarios:

a. En este tenor de circunstancias, el legislador mexiquense omite la necesidad de presentar documentos que avalen la debida *personalidad y comprobar el carácter de condómino* en la primera votación de la asamblea de condóminos para elegir al primer administrador, comité de administración o en su caso más frecuente la primera mesa directiva del condominio.

b. Es necesario incidir que todo acto jurídico presenta como requisito esencial de validez, acreditar la personalidad de las personas físicas y jurídicas que intervinieron; en este orden, el Derecho en cualquiera de sus ramas señala como causal de invalidez del acto, la falta de personalidad en sujeción a las disposiciones de la Ley<sup>114</sup>.

Ahora bien, ¿cómo se acredita la personalidad en estos casos? En el Código Civil de la Entidad se establece<sup>115</sup> mediante identificación oficial, las cuales pueden ser credencial para votar, pasaporte, matrícula consular mexicana, licencia para conducir y las demás identificaciones reconocidas como oficiales.

Dada la importancia del tema ¿Cómo se acredita el carácter de condómino? En este sentido, la Ley no lo regula con claridad, por lo que se hace necesario recurrir de forma análoga al Reglamento de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para la Ciudad de México, mismo que en su artículo 7 señala a mi punto de vista la forma más sencilla de llevar a cabo este requisito formal y enuncia para este efecto; *la copia simple de contrato de compra venta*.

---

<sup>114</sup> Artículo 7.497 Código Civil del Estado de México, Artículo 2.31 Código de procedimientos civiles del Estado de México, Artículo 2.32 Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

<sup>115</sup> Artículo 2.5 Bis Código Civil del Estado de México

Esto en virtud de que para este momento no todos cuentan con boleta de pago predial a nombre del condómino, boleta de pago de agua a nombre del condómino, menos aún escritura de la unidad privativa.

Luego entonces, priva en lo general una irregularidad que continúa de forma subsecuente en votaciones posteriores.

Es fácil imaginar el siguiente escenario; se lleva a cabo la convocatoria a la primera asamblea general en los términos que establece la Ley; al ser la primera vez que se reúnen en su mayoría si bien sucede, se presentan las siguientes circunstancias:

- a) Desconoce si en realidad los demás condóminos son el verdadero propietario o copropietario según sea el caso de las demás unidades de propiedad exclusiva.
- b) Desconoce los efectos legales de una votación en estas circunstancias.
- c) Desconoce los derechos, obligaciones y prohibiciones establecidos en la ley a su favor.

Es obvio que representa enorme dificultad y es por esta razón que el primer administrador será designado por el término de un año; por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio<sup>116</sup>, dicho en otras palabras, el propietario original que constituye el régimen de propiedad en condominio.

La finalidad de esta disposición es que en ese lapso de tiempo se conozcan los condóminos y establezcan convivencia, conozcan y analicen la ley y las normas que es posible establecer en el reglamento interno del condominio.

Me parece lamentable que no se lleve a cabo, salvo en contadas excepciones, por lo cual debe tenerse presente que el texto de una Ley y la costumbre son dos cuestiones muy distintas entre sí.

El legislador no establece de forma clara y precisa donde se llevará a cabo la capacitación del condómino o condóminos que adquieran el carácter de administrador por primera vez, ni las subsecuentes.

---

<sup>116</sup> Artículo 29 fracción I de la Ley

Esto crea un problema en razón de que tal actividad es compleja en extremo y a La vez creadora de conflictos entre los condóminos en virtud de que el administrador o comité de administración de acuerdo con la Ley<sup>117</sup>:

- Es el *representante legal* de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio.
- Cuenta con *poder para administrar bienes*, y para pleitos y cobranzas.
- Efectuar *gastos de mantenimiento y administración* del condominio con cargo al fondo correspondiente.
- Gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios y apoyos públicos municipales.
- Informar al Consejo Municipal de Seguridad Pública sobre el estado que guarda el condominio respectivo.
- Promover ante las mesas de arbitraje, el incumplimiento del pago de cuotas de mantenimiento por algún condómino.

Queda claro que debido a la naturaleza de las acciones que le corresponde realizar al administrador o mesa directiva y la trascendencia que puede tener en los derechos de los condóminos, que implican *actos de gestión, administración, dominio y representación*.

La ley condiciona el desempeño del cargo de administrador al cumplimiento de requisitos que en el caso de administraciones profesionales tienen como finalidad asegurar que cuentan con la capacidad y experiencia para el cumplimiento de sus funciones y que su nombramiento se encuentra vigente.

En este contexto, el legislador no regula requisito alguno con respecto a conocer la conducta del administrador, de los integrantes del comité de administración o mesa directiva, en virtud de que no se sabe si han estado inmersos en asuntos civiles o penales.

Es clara la existencia de administraciones deficientes, que actúan con dolo o engaño y para estos casos; la Ley establece los supuestos de responsabilidad penal; donde la sanción es la cárcel; de igual forma los

---

<sup>117</sup> Artículos 31 y 32 de la Ley.

supuestos de índole civil, donde la sanción es el pago de daños y perjuicios que haya ocasionado.

Estas conductas son recurrentes en la mayoría de los condominios que se encuentran en el Estado y en muchas ocasiones bajo la complicidad de las autoridades de los municipios que lo integran. Situaciones que trataré en capitulación posterior.

Aunado a lo anterior, la Ley establece la facultad de la asamblea general de condóminos, para remover de su cargo tanto al administrador como al comité de administración, y promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables<sup>118</sup>

El legislador deja de nuevo un vacío legal, toda vez que no indica quién de los intrigantes de la asamblea general promoverá tales acciones.

En conclusión, en los condominios horizontales se deberá contar con una administración condominal hasta por cada sesenta viviendas y en los condominios verticales, una administración condominal por cada edificio.

En condominios que incluyan usos mixtos compatibles, la administración condominal comprenderá los condominios horizontales o verticales según corresponda y conforme la autorización respectiva.<sup>119</sup>

#### 10. *Autoridades facultadas para aplicar la ley*

Continuando en este orden y de acuerdo con el artículo 3º, el legislador hace constar cuales son las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley:

##### *A. Los ayuntamientos*

Es importante mencionar que de acuerdo con el artículo 46 de la ley en cita, el *Síndico Municipal* es la única autoridad competente para desahogar los *procedimientos arbitrales* que resuelvan controversias en materia de propiedad en condominio en el Estado de México.

Situación que no comparto, en virtud de ser más conveniente un organismo especializado como la Procuraduría Social de la Ciudad de México; esto en razón de que, en la mayoría de los municipios del Estado de México, no

---

<sup>118</sup> Artículo 29 fracciones I y VI de la Ley.

<sup>119</sup> Artículo 5.51 del Código Administrativo del Estado de México.

se cuenta con personal capacitado, experiencia y preparación académica suficiente para solucionar problemas de esta naturaleza.

#### *B. El Poder Judicial del Estado de México*

En este sentido se presenta una transición de la problemática al momento de presentarse supuestos de índole civil y en los casos más graves de índole penal. La ley no es clara en indicar en qué momento se debe iniciar procedimiento y ante qué instancias.

Para verificar que los condominios reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación en cuanto a desarrollo urbano, seguridad pública, salubridad y protección civil<sup>120</sup>.

### VII. REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS

El reglamento general de condominios es un ordenamiento municipal emitido por los cabildos a través del bando municipal en donde se regulan la administración, los derechos, obligaciones de los condóminos y se encontraba regulado en el artículo 43 de la Ley.

En este orden y sin una justificación legal el legislador mexiquense mediante decreto número 189 de fecha 21 de octubre de 2010 derogó el artículo en mención.

Esta es la razón por la que en la actualidad y seguramente en el porvenir se presenta una problemática arraigada; misma que se tratará a fondo a lo largo de este trabajo.

Si bien es cierto, algunos reglamentos generales reproducen en un gran porcentaje la Ley, considero que las disposiciones contenidas en estos; la gran mayoría regulan una solución a los vacíos existentes en la ley.

En este sentido y a pesar de ser derogado en la ley, el reglamento general de condominios; algunos municipios en su atribución de dictar disposiciones propias de carácter reglamentario y administrativo; continuaron emitiendo estos reglamentos generales de condominios o regulando por conducto de sus bandos municipales en años subsecuentes la materia condominal.

Lo anterior tiene su fundamento de conformidad a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de diciembre de 1999; en donde se

---

<sup>120</sup> Artículo 42 de la Ley de la materia.

reforma el *párrafo segundo de la fracción II del artículo 115 de la Constitución*, en donde se establece lo siguiente:

Los ayuntamientos poseen personalidad jurídica para aprobar las bases generales del bando de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia.<sup>121</sup>

Lo anterior es de suma importancia por lo cual hago mención de lo regulado por los siguientes municipios para efecto de ejemplo:

1. Naucalpan de Juárez: Con respecto a la administración del condominio estipula; para desempeñar el cargo de administrador, o comité de administración; cuando se trate de persona física y siendo condómino debe acreditar tener cubiertas sus cuotas; y para el caso de persona física o jurídica colectiva debe acreditar *experiencia en administración condominal*.

El nombramiento debe presentarse para su registro en la Secretaría del Ayuntamiento, en los tres días hábiles siguientes a su designación, la cual emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, mismo que tendrá *validez* para los efectos del Reglamento ante terceros y autoridades correspondientes.

2. Atizapán de Zaragoza: en el bando municipal de 2018 con respecto a las obligaciones del condómino establece; los condóminos que incumplan con las obligaciones estipuladas en la Ley, reglamento general de condominios municipal o acta constitutiva serán sancionados de conformidad en lo dispuesto por el Capítulo Octavo, Título Primero de la ley de la materia.<sup>122</sup>

3. Tultitlán de Mariano Escobedo: en su reglamento general de condominios, con respecto a la primera mesa directiva estipula; el fraccionador o constructor en coadyuvancia con Sindicatura Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Gobierno, al momento de entregar el fraccionamiento a los condóminos debe realizar la *primera asamblea general*,

---

<sup>121</sup> Artículo 31 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México <http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig022.pdf>

<sup>122</sup> Bando municipal de Policía y buen gobierno 2016-2018, Artículo 94, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/bdo/bdo2018/bdo013.pdf>

donde dará a conocer a los mismos lo señalado en la ley, el presente reglamento y elegirá la primera mesa directiva.<sup>123</sup>

4. Tultepec: en su Bando Municipal de Policía y buen gobierno, Título vigésimo noveno, capítulo único, artículo 333, establece la competencia del Síndico o Síndica municipal para substanciar el procedimiento de arbitraje condominal, en términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, auxiliándose del personal de las Mesas Arbitrales que le estén subordinadas.

Las Mesas Arbitrales estarán integradas por un secretario técnico, un notificador – ejecutor y un oficial mecanógrafo.

El secretario técnico deberá ser Licenciado en Derecho, con título debidamente registrado, quien desempeñará las funciones de estudio y cuenta de los asuntos de la materia que se presenten a conocimiento del Síndico Municipal.<sup>124</sup>

5. Chalco; en su reglamento general de condominios, con respecto al comité de administración, estipula; en el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar su residencia con Credencial de Elector para votar con fotografía expedida a su favor, en la cual que efectivamente demuestre que su domicilio se encuentra dentro de la unidad habitacional, así como tener cubiertas sus cuotas y ser propietario.<sup>125</sup>

6. Valle de Chalco Solidaridad; en su bando municipal de 2018 establece que; el comité de Administración será designado en asamblea general,

---

<sup>123</sup> Artículo 25, Reglamento general del régimen de propiedad en condominio para el municipio de Tultitlán, Estado de México <http://ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Municipios/Tultitlan/Reg05.pdf>

<sup>124</sup> Artículo 333, Bando Municipal de Policía y buen gobierno del municipio de Tultepec, Edo. Mex, 2020 [http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando\\_Municipal\\_de\\_Polic%C3%ADa\\_y\\_Gobierno\\_Tultepec\\_2020.pdf](http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando_Municipal_de_Polic%C3%ADa_y_Gobierno_Tultepec_2020.pdf)

<sup>125</sup> Gaceta Municipal de Chalco, Estado de México, artículo 3º fracción I reglamento general de condominios 2013-2015 [https://www.ipomex.org.mx/recursos/ipo/files\\_ipo/2013/1/12/6f7509c2aac2c0b72b6b47d5a8261a7f.pdf](https://www.ipomex.org.mx/recursos/ipo/files_ipo/2013/1/12/6f7509c2aac2c0b72b6b47d5a8261a7f.pdf)

el cual durará en el cargo tres años, dicha reunión será *avalada* por un *representante* de la *Dirección de Gobierno* municipal.<sup>126</sup>

7. Cuautitlán Izcalli; en su reglamento general de condominio municipal establece, el tipo de cuotas; *mantenimiento, administración y extraordinarias*; señala también que en la primera asamblea general se fija si las aportaciones son de carácter semanal, quincenal o mensual.

Ahora bien, este municipio muestra enormes avances en materia condominal y crea una Procuraduría Condominal Municipal con su respectivo reglamento interno, en el cual se norman dos puntos relevantes:

La Procuraduría por conducto del Jefe de la Unidad de Cultura y Registro Condominal; revisará a solicitud de las estructuras los Reglamentos Interiores de los Condominios verificando que se apeguen a la Ley.

Previa solicitud de las estructuras del condominio, tramitará ante la Secretaría del Ayuntamiento la autorización de los Libros de Actas de Asambleas de condóminos con sus accesorios.<sup>127</sup>

8. Acolman; en su reglamento general de condominios, establece que; para contender por los puestos del comité de administración y mesa directiva del condominio se formarán planillas, que serán registradas ante la Asamblea general el día de la elección, las cuales deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser condómino residente
- *Documento de propiedad* y boleta predial del condómino de cada uno de los integrantes de la planilla.
- Credencial para votar con fotografía que acredite la residencia del Lugar.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> Periódico oficial Gaceta del Gobierno y LEGISTEL, artículo 23, Bando de policía y buen gobierno de Valle de Chalco Solidaridad 2018 <http://legislacion.edomex.gob.mx/node/26533>

<sup>127</sup> Periódico oficial Gaceta Municipal de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, artículo 9 fracciones II y III del Reglamento Interno de la Procuraduría Condominal Municipal de Cuautitlán Izcalli, Edo. Mex. 2013-2015 [http://transparencia.izcalli.gob.mx/wpcontent/uploads/dataTransparencia/articulo92/fraccion\\_I/Reglamento-Interior-de-la-Procuraduria-Condorminal-Municipal-de-Cuautitlan-Izcalli-Estado-de-Mexico-2013-2015.pdf](http://transparencia.izcalli.gob.mx/wpcontent/uploads/dataTransparencia/articulo92/fraccion_I/Reglamento-Interior-de-la-Procuraduria-Condorminal-Municipal-de-Cuautitlan-Izcalli-Estado-de-Mexico-2013-2015.pdf)

<sup>128</sup> Periódico Oficial Gaceta de Gobierno del Estado de México, artículo 27 del Reglamento general de condominios para los fraccionamientos Real del Valle y Geovillas de Terranova del municipio de Acolman.

9. Coacalco de Berriozábal; en su reglamento municipal de condominios y mesas de arbitraje 2019, establece para que proceda la autorización de los libros de actas, se observa lo siguiente:

I. Debe promover la autorización quien haya sido designado como administrador del condominio en el acta de asamblea de que se trate; o bien, el administrador designado por quien otorgó la escritura constitutiva del condominio o su representación legal.

II. A la promoción referida se debe anexar la siguiente documentación:

- a) Documento que acredite la personalidad del Promovente.
- b) Copia certificada u original para su respectiva compulsas de la Convocatoria de la Asamblea.
- c) Copia certificada u original para su respectiva compulsas de la asamblea en la que se nombró la mesa directiva o administrador
- d) Documentos para acreditar la personalidad de los participantes de la asamblea, ya sean propietarios o residentes.
- e) El Libro de Actas de Asambleas debidamente foliado.<sup>129</sup>

Este municipio ha mostrado un progreso constante en la materia condominal; lo citado es solo un ejemplo de todo lo que ha realizado al respecto.

En conclusión, de la lectura de los preceptos transcritos, se advierte que cada ayuntamiento trata de mejorar los vacíos legales dejados por el legislador en la Ley; queda claro que constituye una tarea descomunal tratar de revisar los 125 municipios del Estado.

Es importante señalar que algunos ayuntamientos muestran un enorme rezagó y peor aún, desconocimiento en esta materia; motivo por el cual se vuelve un verdadero viacrucis litigar en este rubro.

#### VIII. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO

Se trata de un conjunto de disposiciones y condiciones internas propias de cada inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio; y en este se establecen

---

<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/gct/2009/nov031.PDF>

<sup>129</sup> Periódico Oficial Gaceta Municipal, Artículo 74 del Reglamento interno de las mesas arbitrales del municipio de Coacalco de Berriozábal, 2019, <https://files.coacalco.gob.mx/GACETA12.pdf>

medidas de observancia obligatoria<sup>130</sup> sobre aspectos funcionales del condominio como son; administración, orden técnico, derechos y obligaciones de los condóminos y los residentes en general.

Se trata de una regulación convencional que se rige por la libre voluntad de las partes para establecer cláusulas, pactos o condiciones de convivencia y su finalidad es complementar la normativa del régimen del condominio, así como la Ley de la materia, para mantener el orden entre condóminos, ahora bien, este reglamento tiene dos formas de nacimiento.

En edificaciones nuevas, lo define y establece quien constituye el régimen de propiedad en condominio y bajo esta premisa es un *complemento del acta constitutiva* en virtud de que es agregado a la misma y señala las reglas esenciales a las que se sujetan los copropietarios que habiten en el condominio.

Debe constar por escrito y ser entregado en copia al momento de *traslado de dominio* al condómino, para ser ratificado en la primera asamblea general de condóminos.

En los inmuebles en uso, debe ser elaborado por los propios condóminos, aprobarse en asamblea general y constar en testimonio notarial.<sup>131</sup>

El artículo 29 fracción IX de la Ley recalca como facultad de la asamblea el crear, aprobar, modificar y *protocolizar* el reglamento en mención.

Se puede advertir que el Reglamento Interno contiene las normas y los efectos jurídicos a las que los copropietarios deben sujetarse para una convivencia en armonía y administración fiable, por lo tanto, quedan constreñidos a su cumplimiento.

El legislador mexiquense a pesar de establecer la obligación de obedecer el reglamento interno a lo largo de la Ley, en cuanto a las violaciones al mismo; no existe en el ordenamiento legal; precepto jurídico alguno que establezca forma, lineamientos o reglas para su correcta elaboración, lo cual se traduce de nuevo en una laguna legal.

Como agravante a esta situación recordemos que se deja a la libre voluntad de los condóminos su elaboración en virtud de que cada condominio tiene sus propias particularidades.

---

<sup>130</sup> Artículo 2º fracción X de la Ley

<sup>131</sup> *ídem.*

Concuero en términos específicos, que debe tratar, al menos, los siguientes puntos:

- Derechos, obligaciones y limitaciones de los condóminos con respecto al derecho de uso de los bienes propios y de los de dominio común.
- El tipo de administración, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley.
- Políticas y lineamientos de administración, mantenimiento y operación de la copropiedad.
- Aportaciones para la constitución de los fondos de reserva, administración y mantenimiento.
- Monto y la periodicidad de pago de las cuotas de administración, mantenimiento y fondo de reserva.
- Lo relativo a montos y formas de pago de las cuotas extraordinarias.
- Procedimiento para el cobro de las cuotas de administración y mantenimiento, fondo de reserva y cuotas extraordinarias.
- Disposiciones para la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- Tipos de asambleas y periodicidad con que se realizan.
- Criterios generales a los que se sujetará el Administrador para cumplir con sus obligaciones.
- Obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de administración.
- Causas para la remoción o rescisión del contrato de servicios con el Administrador, los integrantes del Comité de administración o mesa directiva.
- Medidas provisionales a tomar cuando no se cuenta con administrador.
- Bases para la modificación del Reglamento Interno del Condominio, según lo dispuesto en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.
- Criterios para el uso de áreas comunes.

- Lineamientos para la tenencia de mascotas tanto en unidades de propiedad exclusiva como en áreas comunes.
- Criterios para asuntos que exijan una mayoría especial en caso de votación y no previstos en la Ley que regula la propiedad en condominio en el Estado de México.
- Bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil.
- Criterios para la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública.<sup>132</sup>

Ahora bien, no debe contener disposiciones que se aprueben por mayoría de la asamblea que:

- a) Contravengan disposiciones de interés general ni orden público, ya sea de observancia general ya sean federales, estatales o municipales.
- b) Se opongan a las normas contenidas en la Ley ni a la escritura constitutiva del condominio.
- c) Priven a uno o más condóminos de los derechos que le corresponden conforme a la Ley condominal.

El reglamento interno del condominio tiene las características de una norma general por contar la asamblea general de condóminos que lo emite, con las facultades legales para ello, a fin de establecer obligaciones, prohibiciones y limitaciones que deben seguir los condóminos para el cual se constituye.

Y así preservar el orden, armonía y seguridad, así como la plusvalía del condominio. Para lograr los fines aludidos es necesaria la definición de hechos, actos y situaciones a través de los que se aplica y las consecuencias que derivan de tales supuestos, resultando obligatorio observar y acatarlo

Lo anterior se constituye en la razón principal por la cual la Ley establece que el reglamento interno del condominio se presente en primer término ante la Secretaría de los Ayuntamientos del Estado de México para su debida autorización y en segundo término su protocolización ante Notario Público para su respectiva validez legal.

---

<sup>132</sup> Reglamento Interno del Condominio: Convivencia condominal  
<https://www.comunidadfeliz.mx/post/reglamento-interno-del-condominio-convivencia-condominal>

Con todo lo hasta aquí expuesto, es posible percatarse que el condominio se regula, en primer término, por la voluntad y acuerdos entre las partes. En segundo lugar, se aplican las normas específicas y, sólo en defecto de ambas debe recurrirse a lo establecido en el Código Civil de la Entidad.

#### IX. LA COPROPIEDAD COMO GÉNERO

La copropiedad como género es una de las tantas formas que presenta la pluralidad de sujetos y engloba todo fenómeno jurídico de tipo real; no encuentra límite en el derecho de propiedad, ya que puede recaer sobre cualquier derecho de tipo real e incluso sobre derechos personales.

En el caso del Estado de México se encuentran lineamientos y disposiciones legales poco claras, sobre las consecuencias y efectos en la ejecución de la copropiedad como género.

Ahora bien, para los coautores Flores Sánchez en la copropiedad genérica puede aparecer un mismo derecho de dominio; cuyo objeto es un bien mueble o inmueble, presentando las siguientes variables:

- Un derecho con varios sujetos, en donde el objeto jurídico es común; en este la relación jurídica no contempla división del derecho, ni material del bien, de ahí la idea *pro-ndiviso*. Cada titular actúa en interés propio e individual, generalmente versa sobre el derecho de propiedad; luego entonces tenemos la copropiedad.
- Varios sujetos, cada cual, con su propio derecho; en donde puede existir concurrencia del mismo tipo de derecho o de diversa clase.

En este último hay una perfecta delimitación del derecho de cada uno de los sujetos, en donde se especifica el objeto jurídico es una universalidad de derecho; esto se considera una copropiedad en sentido genérico.

Dentro de este tipo encuadran la herencia, la sociedad conyugal y las sociedades en liquidación. Las cuales no son objeto de este trabajo y solo hago una breve referencia que permitan conocer.

##### A. La herencia

Se considera una copropiedad incidental, misma que emerge del hecho de la muerte del *de cuius*; lo que trae como consecuencia la adjudicación de uno o varios bienes que representan una universalidad ya sea testamentaria o intestamentaria según sea el caso.

Los coherederos son dueños del todo por participaciones indivisas, es decir, todos son dueños de todo a menos que el causante haya heredado bajo desigualdad de porcentajes, ostentando un poder inmediato y con exclusión de terceros.

Los coherederos al recibir un bien en común, tienen los mismos problemas, que los copropietarios, porque reglas semejantes rigen una y otra figuras; dejar un bien *pro-indiviso* a varias personas, significa heredarles conflictos por la contraposición de intereses<sup>133</sup> ya que según prescribe el CCEM se registrará por los preceptos de la copropiedad.<sup>134</sup>

#### B. *Sociedad conyugal*

Es un régimen patrimonial complemento del matrimonio y considerado por algunos autores como un contrato accesorio<sup>135</sup> cuya naturaleza jurídica puede ser considerada como una sociedad especial, una comunidad de bienes o una copropiedad peculiar de carácter asociativo e indispensable.

Comprende los bienes que adquieran los cónyuges, individual o conjuntamente durante la vigencia de la misma y el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad en la proporción establecida en las capitulaciones<sup>136</sup>, tiene como requisito esencial constar en escritura pública; formalidad exigida por la ley.

Con lo anterior me uno a el criterio de los coautores que la consideran una copropiedad, en virtud de que ambos consortes aportan bienes, soportan las cargas por la administración de los bienes, ejercen conjuntamente el dominio sobre los mismos bienes sin que se señale la parte material determinada que le pueda pertenecer a cada uno

---

<sup>133</sup> Güitron Fuentevill Julián, ¿Coherederos o copropietarios?, *El sol de Cuautla, México*, 16 de diciembre de 2018, <https://www.elsoldecuautla.com.mx/analisis/coherederos-o-copropietarios-2807316.html>

<sup>134</sup> Artículo 6.11 del CCEM

<sup>135</sup> Arellano, Palafox Sara, "Matrimonio", en *Cien Años de Derecho civil en México 1910-2010*, Sánchez Barroso José Antonio (Coord.) Colegio de Profesores de Derecho Civil de la UNAM, México, 2011, p. 135 <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3834-cien-anos-de-derecho-civil-en-mexico-1910-2010-conferencias-en-homenaje-a-launiversidad-nacional-autonoma-de-mexico-por-su-centenario>

<sup>136</sup> Artículo 4.29 del CCEM

En todo lo citado puede observarse que en una misma o diversa relación jurídica entraña una pluralidad de sujetos

## X. CONCLUSIONES

De la suma de todos los factores mencionados es factible arribar a la conclusión que en efecto el legislador del Estado de México, muestra un grave defecto en la técnica legislativa; ya que no atiende adecuadamente las cuestiones relacionadas con la situación jurídica de la copropiedad y la propiedad en condominio, lo que ocasiona serias confusiones en la práctica forense al momento de aplicar tanto el CCEM como la ley en la materia.

Lo anterior tiene como consecuencia una degradación permanente del marco legal del régimen condominal; a la vez que se demuestran las grandes dificultades de las autoridades oficiales para hacer frente a todos los requerimientos demandados por la colectividad.

Ahora bien, atento a los puntos vertidos en este capítulo, la seguridad jurídica de la copropiedad y propiedad en condominio se traduce tan sólo en un buen deseo, como generalmente se acostumbra legislar: la norma jurídica por un lado y la realidad por otro.

Asimismo en la praxis, existe la obligación de dotar a la copropiedad y a la propiedad de condominio; de un esquema jurídico más claro y específico, dentro del cual se puntualice una regulación concreta y eficaz para todos aquellos individuos que se encuentran inmersos en estas modalidades de propiedad, a la vez que se cuente con mayor certeza jurídica la construcción de grandes edificaciones o de conjuntos residenciales, y así se refrende que las actividades de la autoridad en ese ámbito se encuentren sujetas a derecho.

Sin duda alguna el legislador mexiquense al no redactar de manera correcta las disposiciones, opaca la norma; propósito que resulta mejor servido si se considera el interés económico que caracteriza a la copropiedad y a la propiedad en condominio.

A este tipo de factores se unen las condiciones caóticas que prevalecen en la Ley de la materia, ya que este ordenamiento jurídico muestra fallas, lagunas y vacíos en sus preceptos legales.

Ante tales acontecimientos, si bien la fuerza del derecho debe estar al servicio y resguardo del vínculo jurídico; esto no sucede en la mayoría de los municipios del Estado de México al momento de regular esta materia.

Frente al esquema normativo referido, la propia naturaleza de la copropiedad es inestable lo que significa que es necesario aportar una salida para la resolución de los conflictos en los que pueden verse encausados por permanecer en esta situación.

Cualquiera que desee tener un panorama general de las condiciones actuales de la copropiedad en el régimen de propiedad en condominio estatal puede observar que el legislador no da una explicación satisfactoria a los principios de mayoría, así como de unanimidad inmersos en estas instituciones jurídicas reconocidas por el derecho. Una buena técnica jurídica no debe retorcer tales principios para ajustarlos a cierta circunstancia.

Este encadenamiento de argumentos es una lógica implacable y efectuar un análisis de los aspectos que integran la copropiedad y el régimen de propiedad en condominio representa un esfuerzo por esclarecer la naturaleza de estas instituciones, su razón lógica y sus reglas respectivamente, que ponen en relieve la necesidad apremiante de una regulación más específica.

Por último y determinado lo anterior, para fines de estudio se ha realizado un proceso de investigación jurídica que brinda la posibilidad de obtener conocimientos generalizados y sistematizados con el objeto de generar factores de análisis.

## CAPÍTULO TERCERO

### VULNERACIÓN DE LA COPROPIEDAD AL INTERIOR DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE MÉXICO, ANÁLISIS DEL PROBLEMA

*Sciere leges non hoc est verba earum tenere, sed vim ac potestatem*

Saber leyes no es conocer sus palabras, sino su espíritu y sus efectos

Celso. D. 1. 3. 17.

#### I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Ordenados los capítulos anteriores en secuencia temática sucesiva y articulados entre sí, en este capítulo la razón medular de este capítulo consiste en realizar un análisis de la praxis en la solución de controversias y constatar la vulneración a la copropiedad al interior de la propiedad en condominio del Estado de México.

Para este fin, se refieren las causales de controversia condominal establecidas en la Ley, a la vez que se sustenta las formas que dan nacimiento a las mismas.

En los apartados de este capítulo se establece la diferencia significativa entre un acto de administración, un acto de dominio; a su vez cómo operan los principios de mayoría y unanimidad, así como su polémica en la toma de decisiones por las asambleas de condóminos del condominio mexiquense.

En este orden de ideas, es indispensable analizar el procedimiento arbitral establecido en la Ley para resolver el conflicto, ya que en su estado actual carece de muchos elementos y lineamientos jurídicos, así como una precaria regulación al momento de su presentación ante el Síndico Municipal; autoridad encargada de dirimir este tipo de controversias. Lo anterior desencadena una diversidad de problemas, los cuales serán tratados a lo largo de este capítulo.

En consecuencia, para confirmar estas conjeturas inicio con el siguiente apartado temático, base de la problemática en comento.

#### II. ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

De una interpretación analógica o por mayoría de razón, la asamblea general es el órgano supremo de la administración del condominio, y a través de esta se manifiesta la voluntad de los condóminos y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.<sup>137</sup>

---

<sup>137</sup> Artículo 29 de la Ley.

Se encuentra integrada por todos los *propietarios* de las unidades de dominio privado, residentes o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos.

En este sentido, la Procuraduría del Colono la define como el órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común respecto al condominio.<sup>138</sup>

En el Derecho Civil, así como las demás ramas del Derecho, en esencia; la representación es una institución jurídica que permite que las consecuencias de un acto celebrado por una persona, se produzcan de manera directa e inmediata sobre la esfera jurídica de otra.

Considero que existe un vacío legal de enormes consecuencias ya que la Ley de la materia no establece requisito alguno para la figura de los representantes, apoderados o mandatarios. En virtud de ello es una práctica común que se presenten a las asambleas de condóminos, parientes consanguíneos y en los casos más graves amistades del copropietario o condómino y se les permita votar en su nombre, sin solicitar tal acreditación.

Aclarado lo anterior la asamblea de condóminos debe reunirse en quórum, bajo las condiciones previstas por estos estatutos; así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones legales que regulan la propiedad en el condominio.

Ahora bien, las asambleas de condóminos son de dos tipos:

A. Generales; las cuales se llevan a cabo mínimo cada seis meses y máximo un año. En estas se planea, discute y resuelve asuntos de interés común de todos los condóminos y en su caso de cualquiera de los mismos.

B. Extraordinarias; las cuales se celebran en casos urgentes relacionados con la seguridad del inmueble y casos fortuitos no contemplados en la Ley.

No obstante, lo citado, es posible celebrarse cuantas veces sean necesarias conforme a lo establecido en la Ley.

---

<sup>138</sup> PROCOEM, organismo sectorizado a la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, <http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/>

Ahora bien, la convocatoria para reunir a la asamblea general de condóminos se lleva a cabo con 10 días de anticipación y 5 días para asambleas extraordinarias.

Es de conocimiento general que reunir a varias personas en un mismo lugar y a una hora específica, representa todo un reto, así que el legislador propone las siguientes variantes:

De acuerdo con la Ley de la materia para declarar *válida* la primera convocatoria de Asamblea general de condóminos debe contarse con un quórum del 50% más uno de los condóminos o de sus representantes, salvo en los casos en los que el Reglamento Interno del condominio determine una mayoría especial.

Debe quedar asentado en libro de actas que no se cumplió con el requisito señalado y realizar una segunda convocatoria; misma que se declara válida con los condóminos que asistan, sin importar la cantidad.

Durante el período de citación a asamblea, el administrador o comité de administración, deben mantener los libros de cuentas, actas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios

Las resoluciones de la asamblea deben constar en *actas* que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma.

Las actas deben estar foliadas en forma consecutiva y deben expresar por lo menos:

1. Lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión.
2. Los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario
3. El número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma.
4. Los coeficientes de copropiedad o los porcentajes de participación representados en la reunión.
5. Los asuntos tratados y las decisiones adoptadas.
6. Los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco.
7. Las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión
8. Las designaciones efectuadas.

9. la fecha y hora de terminación de la reunión.

El acta de asamblea debe firmarse por todos los condóminos con derecho a voz y voto, con lo que se comprueba la asistencia y quórum correspondiente, en caso de negarse a firmar un asistente, quien funge como Secretario de la asamblea asentara tales circunstancias y firmarán dos testigos para que surta efecto como si hubiere firmado.

Una copia de las actas, debe ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten.

Atento a lo anterior cabe señalar que no existe en la ley, preceptos legales existentes relacionados con la forma en que se solicita dicha copia a la mesa directiva o administrador del condominio.

Es de relevancia afirmar que estas actas se aceptarán por riguroso orden cronológico; en un *libro de actas* de asambleas destinado para tal efecto, registrado y sellado por la Secretaria del ayuntamiento respectiva en cada municipio del Estado de México.

Dichas actas debidamente autenticadas, *hacen prueba plena* de los hechos y actos contenidos en ellas.

### III. ACTO JURÍDICO

Visto lo anterior, conviene distinguir que los legisladores del Congreso Estatal, olvidaron establecer en términos de Ley, que todas y cada una de las resoluciones realizadas por la asamblea general de condóminos, es un acto jurídico, así como fuente de obligaciones.

En este orden y de acuerdo con el autor Bejarano Sánchez, el acto jurídico es la manifestación exterior de la voluntad tendiente a producir efectos de derecho sancionados por la Ley.<sup>139</sup>

Del propio modo para Rojina Villegas, este es una manifestación de la voluntad que se realiza con el objeto de producir determinadas consecuencias de Derecho<sup>140</sup>

---

<sup>139</sup> Bejarano Sánchez Manuel, "Obligaciones Civiles", *Elementos esenciales o de existencia del Acto Jurídico*, 6ª ed., Edit. Oxford, México, 2012, p. 46

<sup>140</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Ed. Porrúa, México, 1981, t. V, p. 99.

En el mismo sentido, el acto jurídico se encuentra establecido en la norma como toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir consecuencias de derecho.<sup>141</sup>

Una vez comprendido el concepto, para realizar un acto jurídico se precisa de una estructura con los siguientes *elementos esenciales*,<sup>142</sup> sin los cuales no nace a la luz jurídica.

#### 1. *Voluntad o consentimiento*

Expreso o tácito; al respecto debe tenerse presente que para lograr la existencia del acto jurídico es necesario que la asamblea de condóminos emita una declaración de voluntad para celebrar el acto, es decir que se pongan de acuerdo y esto significa en Derecho; el consentimiento.

Lo anterior conduce al siguiente cuestionamiento ¿Qué es el consentimiento? para Bejarano Sánchez; este es el motor principal del acto y este se encuentra integrado en nuestro caso específico por el acuerdo de voluntades de los copropietarios o condóminos constituidos en asamblea, a una oferta o propuesta vigente en el tráfico jurídico y a la vez determinar su contenido y sus efectos.

#### 2. *EL Objeto*

Hacia el cual se dirige esa voluntad, en esta temática, los bienes, áreas comunes y servicios.

El contenido del acuerdo voluntades de la asamblea de condóminos debe encuadrar en una conducta posible y de factible realización en el orden jurídico.

Si en una determinada resolución llevada a cabo por la asamblea de condóminos no hay concurrencia de la unión de voluntades con la licitud sobre el objeto en términos de la norma, es imposible que exista el acto.

Esta premisa representa relevancia, para los actos de dominio, en virtud de que el orden lo obstaculiza, implicando la *inexistencia del acto jurídico*, ya que dicho acto no produce efecto alguno de Derecho.

---

<sup>141</sup> Artículo 7.6 del CCEM.

<sup>142</sup> Artículo 7.7 *ídem*.

Lo anterior es un argumento contundente, toda vez que los actos jurídicos de administración y de dominio en el régimen de propiedad en condominio, deben estar libres de los siguientes elementos para su validez.

### 3. *Vicios en el consentimiento*

El consentimiento debe emanar de personas dotadas de discernimiento y que el acto se encuentre exento de vicios<sup>143</sup>; en este sentido el consentimiento no es válido si se sufre lesión, si se da por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo o mala fe<sup>144</sup>

#### A. *El error*

Se define como un falso concepto de la realidad, el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; y siempre es consecuencia de una falsa representación de la realidad.<sup>145</sup>

#### B. *El dolo*

Ahora bien, el primer vicio del consentimiento es el dolo y consiste en realizar una conducta típica con la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro, así como todo procedimiento, maniobra fraudulenta, engañosa o maquinación contraria a la Ley que induzca al copropietario o condómino a expresar una declaración de su voluntad, con el propósito de obtener aprovechamiento o apoderarse de algún bien.<sup>146</sup>

El CCEM define el dolo como todo artificio o maquinación fraudulenta que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de las partes.

El dolo cumple con el requisito de anulación del acto jurídico cuando:

a. Es causa determinante de la acción del sujeto a quien se vicia la voluntad: se entiende por tal el engaño sin el cual el acto no se hubiera llevado a cabo.

b. Ha ocasionado un daño importante: es decir de una significación económica para la persona que lo sufre.

---

<sup>143</sup> Artículo 7.8 fracción II *ídem*.

<sup>144</sup> Artículo 7.52 *ídem*.

<sup>145</sup> Moraga Altuzur, Víctor Manuel, "Derecho Civil III", *Red Tercer Milenio S.C.*, México, 2012, p. 17  
[http://www.aliat.org.mx/BibliotecasDigitales/derecho\\_y\\_ciencias\\_sociales/Derecho\\_civil\\_III.pdf](http://www.aliat.org.mx/BibliotecasDigitales/derecho_y_ciencias_sociales/Derecho_civil_III.pdf)

<sup>146</sup> En atención a este comentario se desarrolla apartado posterior, ya que es frecuente que existan administradores o condóminos que intentan apoderarse de bienes comunes bajo esta figura.

c. Cuando el sujeto que infiere el dolo obtiene el resultado deseado

### C. *Mala fe*

En este orden, el segundo vicio del consentimiento es mala fe y consiste en la disimulación del error de uno o varios de los copropietarios o condóminos, una vez conocido.<sup>147</sup>

El error y el dolo coinciden de forma frecuente, el error cuando es motivo determinante sobre la voluntad hace nulo el acto. En el caso del dolo para acreditarse es necesario que la persona beneficiada proceda ilícitamente.

De lo expuesto se infiere, que todo acto que no cumpla con los elementos establecidos en la norma tiene como efecto jurídico directo la nulidad del acto jurídico, misma que puede ser invocada por cualquier copropietario condómino que resulte perjudicado, punto a tratar a fondo en apartado posterior.

### 4. *Capacidad*

Todo copropietario o condómino debe ser apto para ser sujeto de derechos y obligaciones.

### 5. *Forma*

Los actos jurídicos, en todo lo relativo a su forma, se rigen por las leyes del lugar donde se celebren.

Sin embargo, los interesados en la celebración de esos actos quedan en libertad para sujetarse a las formas prescritas en el CCEM, cuando el acto haya de ejecutarse dentro del territorio del Estado.<sup>148</sup>

En conclusión, por regla general, el acto jurídico consta de varios elementos, por lo que requiere que se cumplan totalmente para que el efecto del mismo se produzca.

## IV. ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO

Ahora bien, la asamblea general de condominios, es citada, reunida, notificada para llevar a cabo resoluciones de conformidad a lo expresado en la Ley y en este trabajo de investigación en dos sentidos; el primero es en lo general, sobre actos de administración; y en segundo en lo particular para actos de dominio.

Para explorar este aspecto es menester tener presente los conceptos que nos ofrece el maestro Borja Soriano sobre los actos de administración y los

---

<sup>147</sup> Artículo 7.56 del CCEM

<sup>148</sup> Artículo 1.12 *ídem*.

actos de dominio. En primer lugar, refiere; con base en el pensamiento de Julien Bonnecase, según la clase a que pertenezca un bien determinado, el acto que recaiga sobre ese bien será de administración o de dominio.

Es necesario hacer notar que cada acto produce su efecto, pero el efecto total no puede producirse en tanto no se cumpla con el presupuesto fáctico de la norma; de ahí la importancia de comprender e identificar la diferencia entre estos actos, en virtud de que ambos generan consecuencias jurídicas.

#### 1. *Actos de administración*

La administración es una facultad esencial en la copropiedad y propiedad en condominio, cuyo objeto principal es procurar el mayor goce y disfrute de los bienes, áreas y servicios comunes.

Todos los copropietarios o condóminos tienen derecho de participar en la administración, mismo que nunca se pierde mientras subsista la copropiedad o propiedad en condominio.

Estos se caracterizan en la aplicación de los medios necesarios para que los bienes, áreas y servicios comunes sean útiles de acuerdo a su naturaleza y estos son de dos tipos:

- A. Conservación del patrimonio en común, pues si deja de existir no genera utilidad, por lo tanto, son de carácter obligatorio.
- B. Mantenimiento, estos engloban servicios comunes como, agua, luz, vigilancia, limpieza, recolección de basura.

Los actos de administración del bien comprenden:

1. Todos aquellos actos de conservación y uso del bien o servicio común *sin alterar su forma, sustancia o destino*, para efecto de garantizar y facilitar la organización condominal
2. La determinación de las obligaciones pecuniarias a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; así como su monto, temporalidad y forma de cumplimiento.
3. Discutir y aprobar el presupuesto de gastos de cada año.
4. Contratación de seguros contra incendios o terremotos.
5. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio.
6. Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla, consiste en el arrendamiento de las cosas.

Los actos de administración del bien o servicio común, objeto de copropiedad en el condominio se llevarán a cabo por la mayoría de condóminos y de intereses.

La ley establece una mayoría especial para la reconstrucción total o parcial del condominio en caso de destrucción y esta es de las tres cuartas partes de la totalidad de condóminos.

Ahora bien, los actos de administración realizadas en la asamblea general de condóminos se llevan a cabo mediante el método económico, esto significa que el voto se emite levantando la mano y consta de dos etapas; la de votación y la de cómputo.

Cada condómino goza de un voto y es personal, nominal y directo; en el caso de existir copropiedad en una unidad exclusiva, los copropietarios deciden la alternancia para emitir su voto.

#### V. PRINCIPIO DE MAYORÍA

Acorde con el apartado anterior, los actos de administración se realizan bajo las reglas y fundamentos del principio de mayoría.

Ahora bien, no deja lugar a duda que el principio de mayoría no requiere una sintonía absoluta de los miembros de la asamblea de condóminos, pero sí que la mayor parte de ellos comparta una opinión o postura con respecto a una situación planteada para su decisión.

En este sentido, esta opinión no tiene que ser la misma que la de los restantes, pero si se requiere que se constituya con el 51 % de los votos de los condóminos propietarios o sus representantes, mostrando el debido poder para tales actos.<sup>149</sup>

Para la administración, conservación y mantenimiento del bien común o servicio se requiere del consentimiento de la mayoría de los copropietarios.

Se deciden por principio de mayoría:

---

<sup>149</sup> El mandato general no comprende más que los actos de administración. Para enajenar, hipotecar y cualquier otro acto de *riguroso dominio*, el mandato debe ser especial. Tesis: I.3o.C.273 C, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Tomo II, Julio de 2017, pág. 1050 <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2014729>

- a) Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el *funcionamiento normal y eficaz* de los servicios.
- b) Las cuotas de mantenimiento y administración.
- c) La reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.
- d) El nombramiento y remoción del administrador o del comité de administración.
- e) La revisión y aprobación del estado de cuenta semestral

## VI. ACTOS DE DOMINIO

Es necesario establecer de acuerdo con los coautores Flores Sánchez citando a Gutiérrez y González, los parámetros para identificar cuando un acto es considerado de dominio.

- A. Que la Ley lo señale.
- B. Que la conducta sea similar o análoga a lo señalado en la Ley como acto de dominio.
- C. Que con el acto se provoque la disminución o deterioro de los bienes, áreas y servicios comunes activos de la copropiedad o propiedad en condominio.<sup>150</sup>

Ahora bien, por acto de dominio se entiende todo aquello que *altere, afecte o disminuya la copropiedad en cuanto a su esencia o derecho*. Luego entonces, con estas acciones se perturba el derecho de propiedad.

Como consecuencia de esto se imposibilita seguir utilizando los bienes, áreas y servicios comunes de forma tal cual y como tuvo el mencionado derecho su nacimiento

Por esta razón, en la copropiedad todos los actos de dominio requieren de la unanimidad de los condóminos por virtud del principio, es decir sólo pueden disponer de lo que es de su propiedad.

En este sentido, todo acto de dominio debido a su naturaleza, modifica o extingue situaciones jurídicas, es decir, existe una disposición material y jurídica del bien, área o servicio común en cuestión.

---

<sup>150</sup> Flores, Aquiles y Flores, Francisco David, *La copropiedad...op.cit.*, p. 109

Se tiene validez del acto de dominio se lleva a cabo mediante el consentimiento unánime de la totalidad de copropietarios o condóminos; situaciones que se encuentren determinadas de forma ambigua en la Ley.

Ningún copropietario o condómino puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos.

De los anteriores razonamientos se deduce lo siguiente:

1.- Al observar la Ley aquellos actos que el legislador expresamente permite a los administradores, mesas directivas y en el caso concreto, las asambleas de condóminos, se está ante actos de administración.

En este tenor de ideas, si el acto se prohíbe o solicita mayoría especial se encuentra ante actos de dominio.

2.- De acuerdo con lo expresado, a falta de regulación expresa en el ordenamiento jurídico a la cual recurrir, si *el acto tiende a la conservación y mantenimiento* de los bienes, áreas y servicios comunes en copropiedad de los condóminos, es un acto de *administración*. pues es su característica principal

Caso contrario sucede, si el acto jurídico tiende a la pérdida o disgregación de los bienes, áreas comunes y servicios comunes de forma definitiva, este indudablemente es un acto de dominio.

## VII. PRINCIPIO DE UNANIMIDAD

La locución por unanimidad según la Real Academia Española proviene del latín *unanimitas* y significa sin discrepancia; es decir existe un acuerdo y consenso en el que todas las personas son de la misma opinión o dictamen a la hora de tomar una decisión.

A menudo la consecución de una situación de unanimidad se alcanza tras la realización de una votación. Ahora bien, para que un acuerdo pueda catalogarse como unánime requiere para su validez la asistencia de absolutamente todos los integrantes de la copropiedad o el condominio; esto con la finalidad de evitar que cualquier cambio profundo sea tomado a la ligera.

En este sentido, la abstención de cualquiera de los votantes no es considerada una discrepancia, por lo que se mantendrá la unanimidad de la mayoría.

La observancia de este principio es necesaria en los ámbitos en que la unanimidad es fundamental para la adopción de medidas o toma de decisiones en entornos administrativos, legales o jurídicos como son; sociedades

mercantiles, empresas, propietarios en comunidades ejidales y en el caso concreto, las asambleas de condóminos.

Ahora bien, en este orden es posible plantear las siguientes premisas ¿Cómo y en qué casos debe de aplicarse el principio de unanimidad? Como respuesta a este cuestionamiento, se deciden por principio de unanimidad:

- i. La consolidación o reunión de todas las partes en un solo copropietario o condómino.<sup>151</sup>
- ii. Cualquier bien o instalaciones de condominio que se resuelvan por unanimidad de los copropietarios condóminos.<sup>152</sup>
- iii. Las obras que impidan o alteren el uso permanente de los bienes, áreas y servicios comunes.<sup>153</sup>
- iv. La imposición de gravámenes extraordinarios.
- v. la construcción de nuevas unidades de vivienda privadas, o la subdivisión de estas-.
- vi. La modificación de coeficientes de copropiedad.

Ningún copropietario o condómino puede enajenar cualquier bien, área o servicio común sin el consentimiento unánime de todos.

Finalmente, por mayoría o unanimidad son dos principios legales que se encuentran demasiado confusos en la Ley, y en demasiados casos; tal complicación resulta devastadora sobre todo cuando se realizan resoluciones que incluyen *actos de dominio* por las asambleas de condóminos.

El anterior razonamiento encuentra fundamento en que el legislador mexiquense no establece de forma fehaciente en qué actos aplica el principio de mayoría y en qué actos el principio de unanimidad.

Esto en palabras del autor Azuela Güitrón se encuentra provocado, porque los Legisladores del Congreso Estatal se guían por libros de propaganda de determinadas doctrinas brillantemente expuestas, pero que no van de acuerdo con la experiencia.<sup>154</sup>

---

<sup>151</sup> Establecida como causal de terminación de la copropiedad en el artículo 5.164 fracción IV del Código Civil del Estado de México.

<sup>152</sup> Artículo 17 fracción V de la Ley.

<sup>153</sup> Artículo 24 fracción III de la Ley

<sup>154</sup> Azuela Güitrón, Mariano, (coord.) *Primer Curso de Derecho Civil*, Homenaje al Lic. Roberto Cossío y Cossío, SCJN-BUAP, México, 2009, p. 6 y 7. <http://sistemabibliotecario.scjn.gob.mx/sisbib/CST/75534/75534.pdf>

Es fundamental reflejar si el acto determinado por la asamblea de condóminos es por mayoría o por unanimidad como es el caso que nos ocupa

### VIII. EFECTOS JURÍDICOS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO.

Fundamentada de forma lógica hasta este apartado la diferencia entre un acto de administración y de dominio, así como los principios de mayoría y unanimidad, es momento de tratar los efectos de la expresión de voluntad concurrente en los mismos.

En cuanto a los efectos jurídicos de un acto es posible hacer la siguiente clasificación de acuerdo con el autor Manuel G. Escobedo:

- a. Crear un derecho
- b. Extinguir un derecho.
- c. Modificar un derecho.

La modificación puede referirse al objeto o a los sujetos; cuando un efecto jurídico depende de la voluntad y no se cumple, aparece la intervención del Poder Judicial para obligar a cumplir.<sup>155</sup>

En este sentido el efecto jurídico de las resoluciones de los actos de administración adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, traen aparejadas como resultado típico; obligaciones del tipo real establecidas en la norma<sup>156</sup> cuyo contenido son una prestación de dar, hacer o no hacer; mismas que vinculan de la siguiente forma:

- 1) Obligan a su cumplimiento a todos los condóminos propietarios de unidades de dominio privado, residentes incluso a los ausentes o *disidentes*.
- 2) Al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere.

---

<sup>155</sup> Escobedo G., Manuel, *Tercer curso de Derecho Civil*, recopilado por Vázquez Pando, Fernando, SCJN-Escuela Libre de Derecho, México, 2017, p. 2-3  
[https://www.supremacorte.gob.mx/sites/default/files/publicaciones\\_scn/publicacion/201902/Apuntes%20de%20las%20c%C3%A1tedras%20impartidas%20en%20la%20Escuela%20libre%20de%20Derecho%20n%C3%BAm%205%20Manuel%20G%20Escobedo.pdf](https://www.supremacorte.gob.mx/sites/default/files/publicaciones_scn/publicacion/201902/Apuntes%20de%20las%20c%C3%A1tedras%20impartidas%20en%20la%20Escuela%20libre%20de%20Derecho%20n%C3%BAm%205%20Manuel%20G%20Escobedo.pdf)

<sup>156</sup> Artículo 7.3 del CCEM

3) A quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto condominal, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes.

En definitiva, el copropietario condómino debe soportar las cargas de carácter civil inherentes al bien, área o servicios comunes.

En ocasiones la carga consiste en determinado comportamiento como un medio más eficaz de asegurar su cumplimiento, si quiere satisfacer un interés propio.

La Ley no establece recurso o medio de inconformidad que le permita al condómino disidente oponerse al efecto de las resoluciones realizadas por la mayoría de los condóminos.

Pero el legislador mexiquense establece solo una excepción en este sentido y es excusarse por conducto de demanda de arbitraje sobre el pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea general por la mayoría legal de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar<sup>157</sup>

Por otro lado, los actos de dominio exigen las mismas condiciones que requieren todos los negocios jurídicos, como son; *la capacidad jurídica, el consentimiento libre y sin vicio, el objeto determinado, causa real y lícita.*

En este sentido, los actos de dominio llevados a cabo por las asambleas de condóminos tienen como *efecto jurídico*:

- 1) La disposición material y jurídica de los bienes, áreas y servicios comunes, es decir del orden patrimonial.
- 2) Deja de existir el bien, área o servicio común, por lo tanto, se limita el uso, goce y disfrute del bien,
- 3) Extinguen un derecho de copropiedad sobre un bien, área o servicio determinado.

De acuerdo con el Código Civil estatal en concatenación con la Ley de la materia, los copropietarios o condóminos efectivamente pueden realizar *actos de dominio* para ampliar, reducir o modificar los bienes, áreas y servicios comunes del condominio en sus bases originales, si se tiene como base

---

<sup>157</sup> Artículo 16 fracción VI de la Ley

indiscutible el *principio de unanimidad*; requisito indispensable derivado de la propia naturaleza del derecho real.

En el proceso respectivo ya se planteó, cómo y en qué casos es procedente el acto de dominio.

La conclusión es que, en esencia, el derecho de propiedad y de copropiedad establecen lo mismo; el uso, goce y disfrute de los bienes que le pertenecen y no se encuentra argumento que altere tal afirmación.

#### IX. EL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE

Atento a todo lo anterior, cabe formular las siguientes interrogantes: ¿Qué acción puede realizar un copropietario o condómino para recuperar el derecho transgredido? ¿Qué sucede si son varios copropietarios o condóminos los disidentes o en desacuerdo con el acto de dominio?

Todo derecho tiene que estar protegido o amparado por la ley para que pueda ser efectivo; por consiguiente, el titular del derecho de copropiedad cuenta con la facultad de acudir a la autoridad competente para solicitar que se le reconozca o que se le ampare en su ejercicio, es decir, goza de la acción.

En este contexto, tras consumarse de forma efectiva el daño, así como las secuelas ocasionadas por el acto de dominio, el copropietario condómino se encuentra facultado para promover las acciones conducentes a la persecución y recuperación del bien o servicio.

En este momento cualquier copropietario o condómino al tratar de buscar una solución a este tipo de conflictos, ve en primer lugar, la Ley de la materia; en la cual establece el procedimiento de arbitraje de los artículos 51 a 58.

Ahora bien, de acuerdo con los Tribunales Colegiados de Circuito; el arbitraje es una institución que nace del pacto expreso de dos o más partes para resolver las controversias que surjan o hayan surgido, mediante un procedimiento legal o específico que debe respetar las formalidades esenciales del procedimiento, atribuyendo a un tercero la facultad de resolver el litigio existente mediante un laudo, que tendrá fuerza vinculatoria para ambas partes, como si hubiera resuelto un Juez del Estado.<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Tesis 1.3o. C.934C. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, p. 1018

## X. EL SÍNDICO MUNICIPAL MEXIQUENSE

El procedimiento de arbitraje se substancia solo ante el Síndico Municipal de cada ayuntamiento del Estado, en términos de la Ley de la materia y tal competencia se establece al desempeñar su función como auxiliar del Poder Judicial<sup>159</sup>

Ahora bien, el Síndico Municipal cuenta con las siguientes facultades jurisdiccionales:

- A. Desahogar los procedimientos arbitrales para resolver las controversias en materia de propiedad en condominio.
- B. Imponer y valorar las sanciones aplicables a los condóminos o residentes que incumplan sus obligaciones, las que se harán efectivas a través del procedimiento administrativo de ejecución a favor de la Hacienda Municipal.
- C. Emitir los laudos e imponer las sanciones establecidas en la Ley<sup>160</sup>

En este punto cabe señalar el avance que demuestra en la materia el ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, en virtud de establecer el trámite del procedimiento de arbitraje de dos formas; presencial y por medio de portal en línea.<sup>161</sup>

El portal en mención se encuentra estructurado de excelente forma y establece lo siguiente

- a) requisitos para llevar a cabo el procedimiento con su respectivo fundamento legal.
- b) Pasos a seguir durante el procedimiento.
- c) Dónde y cuándo puede realizarse, horario, teléfonos de atención al público, correo electrónico, etc.
- d) Documento a obtener y plazo máximo de respuesta
- e) Preguntas frecuentes

---

<sup>159</sup> Artículo 5 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México. <http://legislacion.edomex.gob.mx/node/929>

<sup>160</sup> Artículos 46,47,48 y 51 de la Ley en la materia.

<sup>161</sup> Gobierno del Estado de México, cedula de información de trámites y servicio del Poder Ejecutivo, Ventanilla Electrónica Única, El Procedimiento de Arbitraje, <http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=6019&cont=0>

f) Fundamento legal que faculta al Síndico Municipal y criterios de resolución

Ahora bien, el Síndico Municipal delega tal facultad, tal cual se encuentra establecido en la Ley; a las mesas de arbitraje con las que cada ayuntamiento debe contar para la solución de controversias condominales.<sup>162</sup>

Las Mesas arbitrales estarán integradas por un Secretario Técnico, un notificador-ejecutor y un Oficial Mecnógrafo.

El Secretario Técnico deberá ser Licenciado en Derecho, con título debidamente registrado, quien desempeñará las funciones de estudio y cuenta de los asuntos de la materia que se presenten a conocimiento del Síndico Municipal.<sup>163</sup>

Los árbitros conforme a los términos de los compromisos respectivos observarán en su trámite las formas y restricciones que fijen las leyes, proporcionando a las partes la mayor equidad posible y se regirán por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, eficacia, publicidad gratuidad y buena fe

El árbitro es el encargado de elaborar el proyecto de Laudo arbitral, mismo que debe ser ratificado y signado únicamente por el Síndico o Síndica Municipal.

De conformidad con la Ley, hasta antes de emitirse el Laudo, el árbitro tendrá la posibilidad de remitir a las partes al Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México, a efecto de que se avengan.

#### XI. INEXISTENCIA DE MESAS DE ARBITRAJE

A este respecto, el problema se torna delicado en virtud de que los 125 ayuntamientos que integran el Estado, una gran mayoría de municipios no cuentan con las mesas de arbitraje establecidas en la Ley y llevan a cabo el procedimiento de arbitraje a través de:

1) Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales.

---

<sup>162</sup> De conformidad con el artículo 252 del Código Electoral del Estado de México, no es requisito que sea Licenciado en Derecho o afín para ocupar el cargo de Síndico o Síndica Municipal.

<sup>163</sup> Artículo 333, Bando Municipal de Policía y buen gobierno del municipio de Tultepec, Edo. Mex, 2020 [http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando\\_Municipal\\_de\\_Polic%C3%ADa\\_y\\_Gobierno\\_Tultepec\\_2020.pdf](http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando_Municipal_de_Polic%C3%ADa_y_Gobierno_Tultepec_2020.pdf)

2) Dirección General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

3) Oficina de Gobierno Municipal.

Cabe indicar que la tarea de investigar qué Código, Ley, reglamento o precepto legal faculta a estos órganos del ayuntamiento para realizar tales atribuciones; no arroja fundamento legal alguno.<sup>164</sup>

Luego entonces surge la interrogante ¿Tiene fundamento legal acuerdo o resolución emitida por estos órganos municipales, si la ley establece para tal efecto a las mesas arbitrales?

Ahora bien, a quién va dirigida la demanda de arbitraje en el momento procesal de ingresar el escrito en oficialía común de partes del ayuntamiento correspondiente.

Precisado lo anterior, paso a lo siguiente ¿Quién puede iniciar el procedimiento de arbitraje? A este respecto es necesario recordar que por procedimiento se refiere a la sucesión ordenada de actos procesales a través de los cuales el proceso se substancia, es decir se manifiesta, se lleva a cabo.

## XII. DEMANDA DE ARBITRAJE

Desde esta perspectiva, mediante promoción de la parte interesada, es decir instancia la parte afectada procede la interposición de la demanda de arbitraje de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la ley cita ante el Síndico municipal del ayuntamiento correspondiente; la Ley indica los siguientes casos concretos:

- a. El administrador del condominio por acuerdo de la asamblea, por incumplimiento de las cuotas para gastos comunes.
- b. La mesa directiva del condominio, previo acuerdo de la Asamblea, por incumplimiento de los administradores o por manejo indebido de los recursos de los fondos de mantenimiento, administración y reserva.
- c. Cualquier copropietario o condómino que acredite interés jurídico.

---

<sup>164</sup> Constitución Política del Estado libre y Soberano del Estado de México, capítulo tercero, Atribuciones de los ayuntamientos, Ley Orgánica Municipal del Estado de México, Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Nicolás Romero, Estado de México.

En todos los casos por violaciones a la Ley, o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

De acuerdo con la Ley para iniciar el procedimiento arbitral el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, debe presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado *demanda de arbitraje*, en el que:

- i. Explique las causas de controversia.
- ii. Acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo.
- iii. Copia simple de los documentos que acrediten su personalidad.
- iv. La descripción de los hechos.<sup>165</sup>

Bajo tales circunstancias, no se oculta que es notoriamente asistemática la organización lógica de la demanda de arbitraje, tales referentes son relevantes por los siguientes razonamientos:

Es de observar que el legislador mexicano utiliza solo un párrafo de un artículo para establecer el orden y requisito de la demanda, lo que trae como consecuencia lógica de ello, oscuridad e insuficiencia.<sup>166</sup>

#### 1. Arbitraje forzoso

Ahora bien, queda claro que el procedimiento de arbitraje condominal; se trata de un arbitraje forzoso, esto de conformidad con la concepción jurídica de la Primera Sala de la Suprema Corte de la Nación es aquel *donde la ley expresamente* reserva la solución de ciertos conflictos, a *un árbitro cuyo nombramiento está determinado por la ley aplicable*; que es un tercero discernido que no representa a las partes y es imparcial respecto del objeto debatido.<sup>167</sup>

Luego entonces, a pesar que el procedimiento de arbitraje condominal tiene carácter forzoso, el legislador como ya se indicó no establece por razones de orden lógico y necesidades organizativas un procedimiento adecuado y eficaz para llevar a cabo la demanda.

---

<sup>165</sup> Artículo 53 segundo párrafo de la Ley.

<sup>166</sup> El Reglamento Interno de la Mesa Arbitral de Coacalco de Berriozábal, establece la formalidad del procedimiento de arbitraje establecido en la Ley

<sup>167</sup> Tesis 1a.CLXVII/2009, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXX, Septiembre de 2009, p. 432

Ahora bien, en qué casos concretos puede el copropietario condómino con interés jurídico en su calidad de promovente solicita el arbitraje condominal:

1. Cuando se le impida usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio.<sup>168</sup>
2. Cuando se usen y gocen de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.
3. Cuando se ocupe su área de estacionamiento por otro condómino.<sup>169</sup>

Con respecto al numeral uno ¿Quién puede impedir que un copropietario condómino use y goce de un bien, área o servicio común de acuerdo a su destino original?

## *2. Causales para promover demanda de arbitraje*

La respuesta a la interrogante planteada con anterioridad tiene dos variantes a saber, en lo general y en lo particular; la primera encuentra relación con los actos de dominio realizados por la asamblea general, en los cuales, se modifica o extingue un bien, área o servicio común en específico, temática tratada a lo largo de este trabajo.

La segunda encuentra concatenación con el numeral dos, en virtud de que en el régimen de propiedad en condominio es una práctica común las construcciones que delimitan las áreas comunes, siendo esta la segunda mayor incidencia que se presenta esta modalidad de la propiedad.

Por otro lado, el numeral tres se ubica como la incidencia número uno de controversias, toda vez que el estacionamiento del condominio es un aspecto conflictivo en el régimen condominal.

Por este motivo se recomienda revisar la escritura de compraventa para cerciorarse si el cajón o cajones para estacionamiento que le corresponden le fueron vendidos como parte de la propiedad exclusiva o solamente tiene el derecho de uso de uno o más cajones para estacionamiento en las áreas comunes.

---

<sup>168</sup> Artículo 16 fracción III de la Ley.

<sup>169</sup> Artículo 20 fracciones VII y VIII *ídem*.

Si el cajón de estacionamiento se encuentra establecido, en la escritura de compraventa de propiedad exclusiva, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios del uso; deben respetar la asignación, estado y uso original.

Por consiguiente, se abstendrán de: ocupar cajones ajenos, estacionarse incorrectamente, obstruir la entrada o salida de otros vehículos, realizar construcciones de cualquier tipo, delimitarlos con jaulas, postes o cadenas, señalizarlos o identificarlos de manera personalizada., almacenar o colocar objetos de manera permanente o momentánea sin importar su naturaleza.

Misma causa y efecto ocurre si el cajón de estacionamiento se encuentra establecido en el acta constitutiva del condominio como cajón de estacionamiento para visitas,

En este tenor de ideas, contra los causantes de invasión o construcción en áreas comunes, el Administrador del condominio puede solicitar la intervención del Síndico Municipal, quien impondrá la correspondiente multa al infractor.<sup>170</sup>

Asimismo, el Administrador del condominio está facultado para entablar un juicio de orden civil por invasión de áreas comunes y otro de orden penal por despojo.

Este punto contiene una interrogante obligatoria ¿Qué sucede si quien construye, aprovecha y limita un área o servicio común es el administrador o presidente de la mesa directiva? ¿Quién se encuentra facultado para promover la recuperación del bien, área o servicio común?

### 3. Expediente CJ/DUI/IP/070/2016

La experiencia derivada de la practica forense y como una forma de ilustrar mejor tal disyuntiva, se utiliza como ejemplo de lo que acontece en la realidad jurídica, para tal efecto el expediente CJ/DUI/IP/070/2016 presentado ante el ayuntamiento de Nicolas Romero, Estado de México.

En un orden cronológico y llevando a cabo una narrativa que produzca la mayor brevedad en la mención de dicho expediente.

---

<sup>170</sup> Artículo 47, fracciones V y VI de la Ley en la materia.

En el lapso de entrega del inmueble entre la inmobiliaria y el ayuntamiento, un copropietario realiza las siguientes acciones:

1. Se apodera y construye una barda en un área común destinada en el acta constitutiva del condominio como área verde y a un servicio común; el contenedor para la recolección de basura.

2. Manifiesta a los primeros copropietarios que van integrando la propiedad en condominio, una de las formas más antiguas de dolo y mala fe, contar pues con un contrato de compraventa del área común en mención y por lo tanto le pertenece.

3. Promueve la constitución de la primera mesa directiva del condominio y se propone como presidente, para tal fin se lleva a cabo la primera asamblea general de condóminos sin cumplir con los requisitos mínimos establecidos en la Ley para llevarse a cabo.

a) No se acredita la asistencia del 51 % establecido en la Ley, de un total de 60 unidades de propiedad exclusiva; solo se presentaron 20 copropietarios.

b) No se solicitó identificación oficial a ninguno de los participantes.

c) No se presentó autoridad alguna por parte del ayuntamiento ni de la inmobiliaria.

d) No se incluyó en la orden del día, la propuesta o ratificación de reglamento interno del condominio tal como lo establece la Ley.

e) No se presenta libro de actas debidamente foliado y sellado por el Secretario del ayuntamiento como establece la Ley.

Bajo tales circunstancias, es nombrado presidente de la primera mesa directiva al condómino en mención, con 10 votos a favor de los 20 que integraron la primera asamblea general.

4. Al llevarse a cabo el apoderamiento del área común destinada al servicio común de recolección de basura, el contenedor quedó al interior del condominio motivo que imposibilitó al ayuntamiento para proporcionar el servicio en igualdad de circunstancias que los demás condominios.<sup>171</sup>

5. El problema se tornó grave ya que el presidente de la mesa directiva decide cancelar el servicio común y que cada condómino estuviera pendiente

---

<sup>171</sup> Artículo 44 de la Ley

para sacar sus residuos el día que pasara el servicio de recolección, esto causó insalubridad al interior de cada propiedad exclusiva por el hacinamiento de desechos.

6. En asambleas extraordinarias subsecuentes el tema del contenedor y su área de destino original establecida en el acta constitutiva del condominio fue controversia constante; el condómino ahora presidente de la mesa directiva siempre manifestó la misma respuesta que el área común era de su propiedad y propuso a votación de la asamblea el acto de dominio consistente en modificar el área común destinada para el servicio común en varios lugares del condominio; para lo cual se utilizó el principio de mayoría de los actos de administración y no el de unanimidad de los actos de dominio.

7. Ante tales circunstancias recurrentes una minoría disidente de 8 copropietarios instó demanda de arbitraje ante el Síndico Municipal del ayuntamiento de Nicolas Romero, Estado de México, tal como se establece en la Ley de la Materia.

La causa de pedir consistió en el sentido de recuperar el área destinada de forma originaria en el acta constitutiva del condominio, a la par de la invasión de cajón de estacionamiento de uso común por el condómino presidente.

8. Con tal hecho se demuestra la existencia de oposición expresa a dicha atribución particular, solicitando que cese la utilización exclusiva por el ahora presidente de la mesa directiva en su carácter de condómino.

Realizada la reclamación, el uso exclusivo se vuelve ilegítimo, ante esta situación, los copropietarios disidentes privados de su derecho, como medida solicitan la reinstalación del servicio común y recuperación del área destinada para este.

9. En este momento, Sindicatura Municipal desiste y argumenta no tener conocimiento de tal procedimiento, ni contar con mesas de arbitraje para tal fin; además de no muestra intención de consultar la Ley de la materia, ni solucionar la controversia.

Se da entonces indicación que se llevará a cabo por medio de la oficina de Gobierno Municipal; órgano municipal que declina también solucionar la controversia y de nuevo se indica que ahora lo llevará a cabo por medio de

Presidencia Municipal y la Dirección General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

10. Dicho organismo municipal declara presunta competencia en el caso y acuerda formar el expediente en cita, para tal efecto es auxiliado por la Dirección Jurídica y Consultiva del ayuntamiento en mención.

11. Durante el desarrollo del trámite del caso concreto se puede constatar de forma evidente las faltas al debido proceso por parte del órgano designado por el ayuntamiento establecidas en la Ley y la Constitución; siendo las siguientes:

a. Elección de mesa directiva sin el debido quórum que establezca la mayoría requerida en la Ley para este fin.

b. Sin la presentación del Reglamento Interno del Condominio para su debida aprobación y protocolización.

c. Libro de actas de asambleas con enmendaduras, sin folio, ni sello de la Secretaría del Ayuntamiento en cuestión.

d. Presentación de permiso de construcción de barda en área común y de servicio establecida en el acta constitutiva del condominio; por la Constructora inmobiliaria después de realizado en traslado de dominio a los condóminos.

e. A lo largo de todo el procedimiento no se presentó el acta constitutiva del condominio donde se indican con claridad los bienes y áreas comunes de los servicios que integran la copropiedad en el condominio.

f. Resolución de demanda de arbitraje por órgano municipal distinto a Sindicatura Municipal.

En conclusión, dadas las características del caso, los hechos muestran conductas deliberadas cuyo punto de partida es producir sin duda alguna un daño en el patrimonio de los demás copropietarios condóminos.

De la misma forma que la autoridad tuvo pleno conocimiento de la existencia del derecho de copropiedad en comento y pese a ello no mostró reacción jurídica que pondere los fundamentos instituidos en la Constitución Federal tras el menoscabo del bien.

### XIII. VULNERACIÓN DEL DERECHO DE COPROPIEDAD

Es posible advertir la magnitud de gravedad en la vulneración del derecho de copropiedad por las asambleas de condóminos y la autoridad municipal con fundamento en los siguientes argumentos.

En este orden, nos encontramos ante las siguientes interrogantes ¿Qué ocurre si uno solo de los condóminos no está de acuerdo con la disposición material y jurídica de cualquiera de los bienes, áreas y servicios comunes determinada por la asamblea de condóminos? ¿Y si son varios los disidentes?

La respuesta es clara y sencilla, no es proporcional ni razonable imponer los efectos jurídicos del acto de dominio sobre bien, área o servicio común a los que se encuentren en desacuerdo, en virtud de que cada uno de los copropietarios o condóminos aportó o contribuyó con la propiedad de su parte alícuota a la copropiedad del condominio mediante una contraprestación proporcional con valor pecuniario. En consecuencia, sufre una merma en su patrimonio.

En apoyo a tal razonamiento, el legislador es claro en este aspecto y establece en la Ley, la prohibición de todos los *actos* y obras que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno sólo de los condóminos.<sup>172</sup>

En este contexto, para que la norma contenga eficacia se requiere que se cumpla con la obligatoriedad de la unanimidad, principio rector de esta clase de resoluciones, esto significa, que *no exista un solo voto en contra* al momento de llevarse a cabo la resolución respectiva.

Ahora bien, como se aprecia, el legislador al estipular actos se refiere a los de dominio en sentido práctico, pero deja sin solución y mucho menos establece

el procedimiento a seguir sobre la problemática que entrañan este tipo de preceptos legales.

Tal situación muestra con claridad efectos peculiares, producto de los actos de dominio; los cuales se constituyen en un menoscabo del derecho de copropiedad de todos aquellos copropietarios o condóminos que manifiesten estar en desacuerdo o disidentes de este tipo de resoluciones.

---

<sup>172</sup> Artículo 24 fracción III párrafo segundo de la Ley en la materia.

Es este orden, en primer término, la asamblea general de condóminos vulnera el derecho de copropiedad al realizar determinaciones sobre actos de dominio en los cuales no exista unanimidad, en virtud de que la Ley es clara al establecer que no se puede impedir el libre ejercicio de su derecho, así sea *uno solo de los copropietarios condóminos el que esté en contra del acto de dominio*, toda vez que la afectación material a su derecho sustantivo es real, presente y trasciende en el futuro.

De conformidad con lo argumentado la asamblea por vía de derecho se encuentra imposibilitada para realizar determinaciones sobre actos de dominio, reitero sin existir unanimidad.

Esto implica, que, si uno solo de los copropietarios o condóminos está en contra de un acto de dominio, tiene como resultado legal la invalidez del mismo.

En segundo término, la vulneración del derecho de copropiedad sucede debido a que la asamblea de condóminos:

- i. No se encuentra informada de la diferencia sustancial de un acto de administración con un acto de dominio.
- ii. Lleva a cabo resoluciones sobre actos de dominio, utilizando el principio de mayoría de los actos de administración.
- iii. Ausencia de conocimiento del efecto jurídico de los actos de dominio.

Ahora bien, en tercer término, la Ley establece como requisito que todos los 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 y ante el organismo correspondiente, según el caso.<sup>173</sup>

En este orden, la anotación es el acto procedimental que, en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien

---

<sup>173</sup> Artículo 10 de la Ley. Es de recordar que la Ley de la materia tiene su origen en el año 2002 y a partir del 3 de diciembre de 2007 mediante decreto número 90, se crea el Instituto de la Función Registral del Estado de México, mismo que una de sus principales atribuciones es realizar el registro de los actos jurídicos de la propiedad. <https://ifrem.edomex.gob.mx/funciones>

que ampara dicha inscripción.<sup>174</sup>

Para simplificar, es posible afirmar que no se lleva a cabo tal disposición legal por los administradores o mesas directivas del condominio, por lo tanto, en conclusión, se constituye otra causante determinante de vulneración del derecho de copropiedad.

En este sentido, los condóminos como sujeto colectivo al integrar la asamblea se encuentran ligados jurídicamente; es decir obligados a respetar el derecho de copropiedad, porque así lo exige y lo determina la norma de derecho.

Por lo tanto, la voluntad manifestada por los condóminos en las asambleas generales no puede:

- I. Eximir la observancia de la Ley
- II. Alterar o modificar la Ley
- III. Imponer restricciones de uso, goce y disfrute de los bienes, áreas y servicios comunes de tal forma que afecte a la colectividad.

Con fundamento en las consideraciones planteadas, es más que evidente que la asamblea de condóminos no se encuentra jurídicamente facultada para interferir en la esfera jurídica de la copropiedad, mucho menos restringir o limitar este derecho en mayor o menor grado, según sea la naturaleza del gravamen.

El desconocimiento de algún hecho, cosa, técnica o norma en específico implica ignorancia, misma que en conjunto con un actuar doloso provoca la configuración de una transgresión de derechos.

En vía de consecuencia es pertinente indicar que la forma de interferencia es indiscutible pues deja de ponderarse el derecho de copropiedad con el que cuenta cada uno de los condóminos y se constituye de facto en una vulneración franca y total de derechos sustantivos establecidos en la Constitución Federal, pues llega al grado de mermar la esfera jurídica del condómino, privándolo del pleno uso, goce y disfrute del bien, área o servicio común.

En consecuencia, los copropietarios condóminos afectados desconocen hasta dónde pueden usar y gozar libremente los respectivos bienes; por lo tanto, tienen derecho a que el Estado delimite, demarque y titule la

---

<sup>174</sup> Artículo 8.2 del CCEM

propiedad en condominio, así como solicitar a la asamblea de condóminos que se abstenga de realizar hasta en tanto no se efectúen tales acciones; los actos de dominio que afecten la existencia, valor, uso, goce y disfrute de los bienes, área y servicios comunes ubicados dentro de la copropiedad

Con respecto al órgano municipal que en su calidad de autoridad dirimió el caso concreto, la vulneración consiste en no respetar los derechos humanos a la propiedad, seguridad jurídica, debido proceso y legalidad; en franca contravención a lo dispuesto por los artículos 1º, 14 y 16 de la Carta Magna.

Pues aceptar lo contrario es una cuestión privativa y limitativa de derechos humanos, no obstante, de estar expresamente establecido en la ley y, por ende, en contravención a el articulado en mención.

En este sentido se esgrimen los argumentos encaminados a sustentar jurídicamente la vulneración del derecho de copropiedad y en este tenor, al realizar un examen del contenido y alcance del artículo 1º de la CPEUM, mismo que indica específicamente en su párrafo primero:

En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse.

A la luz de esta premisa queda así establecida la universalidad, progresividad e interdependencia de los derechos humanos, así como concatenada la obligación de toda autoridad en cualquiera de sus niveles, federal, estatal o municipal; de respetar, proteger y garantizar tanto derechos humanos como garantías establecidas en el tercer párrafo del mismo artículo.

Ahora bien y este mismo orden de ideas el *derecho a la propiedad*; es la prerrogativa que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y de disponer sus bienes de acuerdo con la ley.<sup>175</sup>

Dicho derecho debe ser protegido por el Estado, por lo que nadie puede ser privado, ni molestado en sus propiedades, posesiones o derechos

---

<sup>175</sup> CNDH México, ¿Cuáles son los Derechos Humanos?, <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/cuales-son-los-derechos-humanos>

sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Carta Magna.

Sólo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de la propiedad.

Lo anterior se concatena con el *derecho a la justicia*; el cual establece que toda persona tiene derecho de acudir ante los tribunales para que se le administre justicia de manera pronta, completa, imparcial y gratuita.<sup>176</sup>

El Estado debe procurar que este derecho se realice en condiciones de igualdad y de no discriminación, garantizando en todo momento las formalidades esenciales del *derecho al debido proceso*.

Para esto y con la finalidad de evitar arbitrariedades o abusos; se norma el *principio de legalidad*, establecido en el artículo 16 de la Carta Magna el cual indica que *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.

Precisado lo anterior, cabe decir que asiste razón al manifestar que la autoridad inadvirtió que el acto de dominio les causó la afectación a los minoritarios disidentes por lo tanto cuentan con el interés legítimo y jurídico indispensable para estar en posibilidad de acudir al juicio de garantías, considerando que el perjuicio que causa la autoridad es actual, inmediato, directo y permanente.

Con base en lo expuesto se arriba a la convicción que, toda persona que sufra una vulneración a sus derechos humanos, tiene derecho a que el Estado repare el daño o menoscabo sufrido, de manera integral, adecuada, diferenciada, transformadora y efectiva.

#### XIV. CONTRADICCIÓN DE TESIS 77/2006-SS

Desde la perspectiva de la fuerza argumentativa, la SCJN ha cobrado una importancia significativa en el funcionamiento del sistema jurídico mexicano y la protección de los derechos humanos, cuya aportación en este contexto es publicada y se establece como antecedente al resolver la contradicción de tesis 77/2006-SS.

---

<sup>176</sup> *Idem.*

Esta se suscitó entre los Tribunales Colegiados primero y tercero en materia administrativa del segundo circuito, la cual versa sobre si el carácter civil o administrativo del Laudo emitido por el Síndico o Síndica Municipal de los ayuntamientos del Estado de México.

En este orden, uno de los elementos más importantes establecidos por la Segunda Sala verso en indicar que el Síndico o Síndica municipal al emitir el Laudo arbitral se encuentra realizando actividades jurisdiccionales en el carácter de materia civil y no en la materia administrativa.

Esto en virtud de que la SCJN establece los siguientes puntos relevantes:

1. Al resolverse la demanda de arbitraje, se dirimen controversias entre condóminos versadas sobre normas de derecho privado que solo afectan al ámbito jurídico de la copropiedad de los mismos.
2. Los derechos y obligaciones nacidos con motivo de esa copropiedad, se ubican en leyes de naturaleza civil.
3. La Ley que regula la propiedad en condominio del Estado de México es de naturaleza administrativa.
4. El laudo arbitral emitido por el Síndico o Síndica municipal con base en la Ley, no es una resolución administrativa.
5. No requieren de ningún reconocimiento o aprobación judicial que les dé fuerza jurídica, sino que los laudos en sí mismos ya la tienen.
6. El laudo arbitral emitido por el Síndico municipal tiene el carácter de irrevocable e inmutable, así como ser de carácter condenatorio, en consecuencia, tiene efectos de un título ejecutivo, motivo por lo cual trae aparejada ejecución.
7. El laudo hace prueba por sí mismo de la existencia de una obligación patrimonial, líquida y exigible, sin necesidad de completarlo con algún reconocimiento, cotejo o autenticación.
8. El Síndico municipal cuenta con la facultad de auxiliarse de la fuerza pública buscando el cumplimiento del Laudo arbitral.
9. Resulta improcedente el Juicio Contencioso Administrativo en contra del Laudo dictado en el procedimiento de arbitraje previsto en

la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.<sup>177</sup>

Bajo tales circunstancias, las consideraciones argumentadas con anterioridad subsisten como apoyo a la legalidad y se entiende que no se producirá un cambio de criterio en forma errática.

#### XV. CONTRADICCIÓN DE TESIS 453/2016

Como argumento contundente, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emite y publica en su parte conducente el siguiente criterio jurisprudencial<sup>178</sup>:

Los copropietarios, son copartícipes aún de la parte más pequeña del bien común y nadie puede restringírseles el derecho a usar de la totalidad de la cosa en común.

Luego entonces, los copropietarios cuentan entre si con igualdad de derechos de usar, gozar y disfrutar de todo lo que se encuentre constituido como copropiedad en el inmueble.

La SCJN establece que, el derecho de aprovechar el bien, área o servicios comunes es un derecho originario y no derivado, además de ser proindiviso.

En este sentido el uso o aprovechamiento de los bienes, áreas comunes y servicios se encuentra subordinado al interés de la comunidad, ya que se encuentra prohibido hacer alteraciones a la cosa común sin el consentimiento unánime de todos los copropietarios, y se obliga a disponer de ella según su uso o destino, así como no impedir a los demás copropietarios el derecho de uso que también les corresponde y, en general, no provocar perjuicio a el interés de la colectividad.

Se indica que la porción o parte que corresponde a cada copropietario condómino es ideal, ya que mientras permanece indivisa la cosa o derecho, es imposible identificar el derecho de cada copropietario con alguna parte material específica de la cosa.

---

<sup>177</sup> 2a./J. 94/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXIV, julio de 2006, p. 347 derivada de la contradicción de tesis 77/2006-SS.

<sup>178</sup> 1a./J. 2/2018, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, Marzo de 2018, p. 904 derivada de la contradicción de tesis 453/2016.

Por lo tanto, los copropietarios condóminos 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, esto es, una cuota o parte alícuota; lo que refiere una expresión aritmética en medida de la concurrencia; es decir, una mitad, una tercera parte, una cuarta parte, etcétera; e implica la existencia de un derecho individual definido del que cada copropietario es titular único.

Sin embargo, si se demuestra que con el uso exclusivo por uno de los copropietarios se genera un perjuicio a los demás:

- a. Sea porque no se use la cosa o derecho común de acuerdo con su destino.
- b. Porque se altere la cosa sin consentimiento de los demás.
- c. Porque se perjudica el interés de la comunidad.
- d. Si el copropietario usuario impide a los demás el uso de la cosa según su destino y derecho.

Con esto la SCJN establece un precedente e indica que todo copropietario o condómino cuenta con la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda, así como la de sus frutos y utilidades.

Si bien es cierto un servicio común no tiene frutos, si contiene utilidad como producto de su funcionamiento; como tal para la colectividad.

#### XVI. AMPARO INDIRECTO

Ahora bien, de las situaciones expresadas como ejemplo en el expediente CJ/DUI/IP/070/2016 se demuestra, con la elocuencia y poder de convicción de los hechos, que si el procedimiento arbitral se encuentra viciado desde su origen es procedente el amparo indirecto por los siguientes razonamientos:

Desde el punto de vista Constitucional la propiedad privada es un derecho público subjetivo o garantía individual establecida en el bloque de constitucionalidad debido a la consecuencia y naturaleza absoluta en los derechos reales.

Por tal razón, de forma clara y como tal, encuentra protección a través del amparo indirecto frente a cualquier acto de autoridad que afecte al individuo en su copropiedad, si no es seguido en un procedimiento judicial o administrativo en el que se respete plenamente la garantía de debido proceso y legalidad.

Para tal efecto se cita textualmente lo establecido en el artículo 103 de nuestra Carta Magna; el cual indica que los Tribunales de la Federación resolverán toda controversia que se suscite;

I. Por normas generales, actos u omisiones de la autoridad que violen los derechos humanos reconocidos y *las garantías* otorgadas para su protección por esta Constitución, así como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte; para este caso concreto la Convención Americana de Derechos Humanos.

Este razonamiento se encuentra concatenado con el artículo 107 de la Ley de Amparo que establece; el amparo indirecto procede:

b) Actos en el procedimiento que sean de imposible reparación, entendiéndose por ellos los que afecten materialmente derechos sustantivos tutelados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

De lo transcrito es evidente que el legislador del Congreso de la Unión consideró la procedencia del amparo indirecto contra actos que no provengan de tribunales judiciales, administrativos o del trabajo.

En nuestro caso el proveniente del procedimiento administrativo denominado demanda de arbitraje ante el Síndico municipal del Estado de México y establecido en la Ley de la materia.

Este derecho está relacionado a su vez con el derecho de acceso a la justicia y el derecho al debido proceso, contenidos en los artículos 1º, 14, 16 y 17 de la CPEUM, respectivamente.

Conviene tener presente que el artículo 17 segundo párrafo de nuestra Carta Magna, indica:

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartir en los plazos y términos que fijan las leyes, emitiendo sus resoluciones en manera pronta, completa e imparcial.

En este tenor, resulta aplicable lo establecido por la Primera Sala de la SCJ al definir a la tutela jurisdiccional como:

Derecho público subjetivo que toda persona tiene para que dentro de los plazos y términos que fijan las leyes, acceder a la impartición de justicia de manera expedita en tribunales independientes e imparciales.

Donde le sea posible al individuo plantear una pretensión o a defenderse de ella, así como la obligación de que a través de un proceso en el que se respeten las formalidades; la autoridad encargada resuelva la pretensión o defensa ante ella planteada y en su caso se ejecute esa decisión.

El amparo indirecto es procedente en cualquiera de las siguientes fases o etapas:

a. Previa al juicio, al que le corresponde un derecho de acceso a la jurisdicción, que parte del derecho de acción como una especie del derecho de petición dirigido a las autoridades jurisdiccionales y que motiva un pronunciamiento por su parte

b. Judicial, que va desde el inicio del procedimiento hasta la última actuación y a la que corresponden las garantías del debido proceso.

c. Posterior al juicio, identificada con la eficacia de las resoluciones emitidas.<sup>179</sup>

La Primera Sala de la SCJN determinó que estos derechos no solo son aplicables a los procedimientos ventilados ante jueces y tribunales del Poder Judicial, sino también a todos aquellos seguidos ante autoridades que realicen funciones materialmente jurisdiccionales, al pronunciarse sobre la determinación de derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter; como el procedimiento de arbitraje ante el Síndico o Síndica Municipal.

Por otro lado, y congruente con el texto del artículo 8 numeral 1 de la *Convención Americana de Derechos Humanos* se establece:

Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

En este orden, debe considerarse que el procedimiento de arbitraje establecido en la Ley debe conformarse por actos y etapas que se encuentren desarrollados y concatenados en forma lógica y sistematizada para obtener el laudo dentro de los *plazos y términos* previstos en la Ley de la Materia.

---

<sup>179</sup> 1a./J. 103/2017, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 48, t. I, noviembre de 2017, p. 151

## XVII. AMPARO DIRECTO

Aun cuando se prevé la competencia del Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de México, para conocer en general, de resoluciones y actos administrativos o fiscales en la especie; de conformidad con lo establecido por la Segunda Sala de la SCJN, la fuente normativa del procedimiento arbitral establecida en la Ley de la materia es de carácter civil y por ende no puede asumirse que se esté ante actos materialmente administrativos.<sup>180</sup>

Motivo por el cual, no es competente para resolver este tipo de controversias el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México; en virtud de que no se trata propiamente de una resolución administrativa, en términos de los artículos 202, 229 fracción I y 267 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.<sup>181</sup>

Ahora bien, la SCJN establece que el Laudo arbitral en materia de propiedad en condominio se homologa a una sentencia que dirime una contienda o litigio por lo tanto tiene la fuerza de cosa juzgada.

Concatenado a esto, en contra del Laudo arbitral, no se prevé recurso ordinario alguno para el efecto de promover defensa en contra del mismo; por lo tanto, se cumple con el principio de definitividad establecido en la Ley de Amparo, la cual indica:

Contra las sentencias definitivas, *laudos* y resoluciones que pongan fin al juicio, dictadas por tribunales judiciales, administrativos, agrarios o del trabajo, ya sea que la violación se cometa en ellos, o que, cometida durante el procedimiento, afecte las defensas del quejoso trascendiendo al resultado del fallo.

Se entiende por sentencias definitivas o *laudos*, los que decidan el juicio en lo principal; por resoluciones que pongan fin al juicio, las que sin decidirlo en lo principal lo den por concluido.

Para la procedencia del juicio deberán agotarse previamente los recursos ordinarios que se establezcan en la ley de la materia, por virtud de los cuales aquellas sentencias definitivas o *laudos* y resoluciones puedan ser

---

<sup>180</sup> 2a./J. 94/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXIV, julio de 2006, p. 347 derivada de la contradicción de tesis 77/2006-SS.

<sup>181</sup> *Idem.*

modificados o revocados, salvo el caso en que la ley permita la renuncia de los recursos.<sup>182</sup>

## CONCLUSIONES

De acuerdo con todo lo razonado, se expresan las siguientes conclusiones:

Con respecto al capítulo primero se concluye que los derechos reales son específicos y pueden constituirse sobre bienes muebles e inmuebles, cuyas principales características son; el goce, disposición y disfrute los mismos.

Se encuentran integrados con el derecho a la reivindicación, cuyo carácter es la oponibilidad ante terceros cuando se impide el derecho al aprovechamiento del bien como se encuentra establecido en la Ley y ser devuelto como tal.

La copropiedad, así como la propiedad en condominio son derechos reales y modalidades inseparables del derecho real de propiedad cuyas características son; el goce, disposición y disfrute, pero ahora de todos los bienes, áreas y servicios comunes que las constituyen, por cada uno de los integrantes de las instituciones en mención.

La copropiedad y la propiedad en condominio como todo derecho real se encuentra integrado con el derecho a la reivindicación del bien y es oponible ante terceros en virtud del carácter pecuniario que las envuelve, por lo tanto, cuentan con protección jurídica.

Al igual que el derecho de propiedad, encuentran una limitación en la expropiación del bien en beneficio de una colectividad mayor a la que pertenecen.

Con respecto al capítulo segundo, y como resultado del análisis de las diversas irregularidades presentadas, se detecta que deben adecuarse cambios a las necesidades y exigencias de la realidad social actual en atención a la dinámica en que evolucionan las demandas sociales de todos aquellos que se encuentran sujetos a la regulación de la copropiedad y propiedad en condominio en el Estado.

Los argumentos que sustentan los razonamientos vertidos y con los que se configura mi postura en relación la problemática en debate, se fundan en:

---

<sup>182</sup> Artículo 170 fracción I de la Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales.

a) Insipientes esfuerzos de las legislaturas estatales en avanzar en una regulación más extensa, seria y a fondo de las instituciones denominadas copropiedad y propiedad en condominio.

b) Una correcta regulación de los actos de dominio sobre los bienes, áreas y servicios comunes que se encuentran inmersos en estas instituciones, tanto en el Código Civil del Estado como en la Ley en la materia.

c) Definir con exactitud en la norma, en que actos es aplicable el principio legal de unanimidad y en que actos el principio de mayoría con respecto a los copropietarios y asamblea de condóminos.

d) Regular que controversias condominales son presentadas ante el Sindico municipal de los ayuntamientos del Estado y cuales controversias condominales se dirimen ante un juez de carácter civil, así como su respectivo procedimiento.

e) Para que un bien , área o servicio común sea considerado de propiedad exclusiva de algún condómino es estrictamente necesario que esta conste expresamente en el acta constitutiva del régimen condominal o en la escritura de compraventa del departamento o casa habitación; de lo contrario se considera un bien, área o servicio común, propiedad de todos los copropietarios o condóminos.

Lo anterior para cualquiera de los copropietarios condóminos que cuenta con interés legítimo pueda llevar a cabo las diligencias conducentes y ejercer la acción resarcitoria ante la autoridad correspondiente y así recuperar el bien o servicio común en su calidad de propietario de la parte alícuota que le corresponde, sin que para ello sea necesaria la concurrencia de los restantes copropietarios.

En virtud de que, en lo conducente, el copropietario condómino afectado por cualquier acto de dominio en relación a los bienes comunes debe tener a su alcance los medios necesarios para defender su propiedad por las vías civil y penal.

En efecto, el derecho de copropiedad al igual que la propiedad, se encuentra tutelado por la ley penal en el sentido de criminalizar la conducta de despojo, como consecuencia la pérdida total del uso, goce y disfrute de la copropiedad y, por ende, el copropietario está en aptitud de realizar la denuncia de dicho ilícito.

Con respecto al capítulo tercero se concluye que desconocer el derecho de copropiedad implica un retroceso que rompe el equilibrio social, lo que significa el retroceso a aplicar la Ley del más fuerte y en este sentido el Estado de México se convierte en una sociedad que vulnera el derecho de copropiedad de forma recurrente.

La consecuencia de esto es que se limite la razón, la naturaleza misma de las cosas, y el derecho de los demás, ya que cada integrante de la copropiedad y la propiedad en condominio tienen por igual el derecho de ejercer todos los atributos sobre el bien en su integridad garantizado; por el orden jurídico.

Luego entonces surgen los cuestionamientos ¿Cómo se satisfacen las necesidades individuales de los copropietarios o condóminos? ¿Se puede quitar lo suyo a los demás? ¿Como pueden los bienes o servicios comunes usarse o aprovecharse según su derecho?

Por otra parte, deben ser observados los lineamientos mediante los cuales se llevan a cabo en las asambleas generales de condóminos, ya que existe la necesidad de fortalecer la correcta ejecución de los actos de dominio por parte de la Legislatura Estatal.

Se considera elemental robustecer los mecanismos establecidos para defender los derechos que en calidad de copropietario tiene el condómino y así hacer viable el esfuerzo institucional en la materia para que se fijen las condiciones de modo, tiempo y lugar que permitan una mejor aplicación de la Ley.

En el caso específico de la competencia del Síndico municipal en los procedimientos arbitrales y sanciones que aplica, deben coordinarse los aspectos normativos y administrativos que logren especial énfasis en verificar el control, coordinación y supervisión de las demandas de arbitraje.

La Ley en la Materia debe establecer que el Síndico municipal debe dar vista al Ministerio Público cuando los actos de dominio conlleven hechos constitutivos del delito de despojo.

En lo que respecta a las mesas directivas de los condominios que se integran en la entidad, se deben supervisar los acuerdos tomados por las mismas procurando armonizar y precisar cuándo se realiza un acto de administración y cuando se está realizando un acto de dominio.

Es necesario evaluar la imparcialidad y neutralidad de los servidores públicos que integran las mesas arbitrales o aquellos organismos municipales que en ocasiones tienen a su cargo el procedimiento de arbitraje, ya que considero es la raíz de la problemática.

De tal manera que tanto individuos como autoridades ajusten sus conductas a las normas establecidas para este fin, en un marco jurídico que de firmeza y protección al derecho de copropiedad sobre los bienes, áreas comunes y servicios que integran la propiedad en condominio en el Estado de México.

De la interpretación sistemática de lo establecido en los artículos 1º, 14, 16 y 17 de la Constitución Federal a los copropietarios como partícipes de la parte aún más pequeña del bien común, no puede restringírseles el derecho que la Ley les otorga de usar de la totalidad de los bienes, áreas comunes y servicios, pues al ser una propiedad pro-indiviso, el derecho a aprovecharse de los bienes, áreas y servicios es originario y no derivado.

Por este motivo, procede conceder el amparo indirecto cuando la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora lo ameriten, para el efecto de poner al quejoso en posesión de la copropiedad de los bienes, áreas comunes y servicios para que pueda disponer de ellos conforme a su destino original.

A fin de ser acorde con todo lo expuesto ante la problemática existente se hace necesaria y urgente una reforma a la Ley que prevea una correcta reglamentación de los actos de dominio en la copropiedad estatal con el propósito de cambiar la manera de brindar justicia a cargo de los municipios del Estado.

Por ello consciente de tales dificultades, se busca crear un criterio definitivo que permita sentar bases normativas para regular la realidad en materia condominal del Estado de México con fundamento en los principios de legalidad, certeza jurídica y justicia.

Pongo de relieve mi convencimiento de que esta opinión será seguramente objeto de reconsideraciones, observaciones y críticas. Si lo último sucede, el objeto primordial de este trabajo de investigación se habrá logrado.

Es procedente conceder el amparo indirecto cuando la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora lo ameriten, para el efecto de poner al quejoso en posesión de la copropiedad de los bienes, áreas comunes y servicios para que pueda disponer de ellos.

## Bibliografía

- ADAME, Goddard, Jorge, *Código Civil Federal comentado*, México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2013.
- AGUILAR, Antonio y Derbez, Julio, “Panorama de la legislación civil en México”, *Códigos civiles de los Estados*, México, Biblioteca Jurídica Virtual UNAM, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/id/386>
- ALESSIO Robles, Miguel, *Temas de derechos reales*, 2a. ed., México, Porrúa, 2006.
- ARELLANO, Palafox Sara, “Matrimonio, Cien Años de Derecho civil en México 1910-2010”, en (coord.), Sánchez Barroso José Antonio, *Conferencias en homenaje a la Universidad Autónoma de México por su centenario*, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil de la UNAM, 2011.
- ARREDONDO Galván, Francisco Javier, *El nuevo régimen jurídico del condominio*, Revista de Derecho Notarial Mexicano, México, num.117, 2002.
- BARCELO Rojas, Daniel Armando, “Decisiones relevantes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación”, *Expropiación, amplitud del concepto de utilidad pública y limitaciones a la propiedad privada*, México, 2009, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/2762-desiciones-relevantes-de-la-sopremaz-corte-de-justicia-de-la-nacion>
- BEJARANO Sánchez, Manuel, “Obligaciones Civiles”, *Elementos esenciales o de existencia del Acto Jurídico*. 6a.ed., México: Oxford, 2012.
- BORJA Martínez, Ignacio, *Derecho de superficie*, Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 55, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1974.
- BORJA Martínez, Manuel, “Notas sobre la historia y panorama de la legislación nacional en materia de propiedad y condominio en los edificios” *Revista del Derecho Notarial Mexicano*, núm. 38-39-40, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1970.
- BORJA, Martínez Manuel. *El régimen de propiedad y condominio*. 3a. México: Porrúa, 2017.

- CABILDO del Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, “Periódico Oficial Gaceta Municipal”, *Bando municipal Atizapán de Zaragoza*, México, 2018,  
<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/bdo/bdo2018/bdo013.pdf>
- CABILDO del municipio Cuautitlán Izcalli, Edo. Mex., “Periódico oficial Gaceta Municipal de Cuautitlán Izcalli”, *Reglamento Interno de la Procuraduría Condominal Municipal de Cuautitlán Izcalli*, México, 2013.  
<http://transparencia.izcalli.gob.mx/wpcon>
- CABILDO del municipio Chalco Solidaridad, Edo. Mex., “Periódico Oficial Gaceta del Gobierno y LEGISTE”, *Bando de Policía y buen Gobierno*, México, 2018.  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/bdo/bdo2018/bdo114.pdf>
- CABILDO del municipio de Acolman, Edo. Mex., “Periódico oficial Gaceta de Gobierno del Estado de México”, *Reglamento general de condominios para los fraccionamientos Real del Valle y Geovillas de Terranova del municipio de Acolman*, México, 2009,  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/bdo/bdo2018/bdo114.pdf>
- CABILDO del municipio de Coacalco de Berriozábal, Edo. Mex., “Periódico Oficial Gaceta Municipal”, *reglamento municipal de condominios y mesas de arbitraje* 2019,  
<https://files.coacalco.gob.mx/GACETA12.pdf>
- CABILDO del municipio de Tultepec, Edo. Mex., “Gaceta Municipal de Tultepec”, *Bando Municipal de Policía y buen gobierno 2020*,  
[http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando\\_Municipal\\_de\\_Polic%C3%ADa\\_y\\_Gobierno\\_Tultepec\\_2020.pdf](http://tultepec.gob.mx/pdf/normatividad/Bando_Municipal_de_Polic%C3%ADa_y_Gobierno_Tultepec_2020.pdf)
- CABILDO del municipio de Tultitlán, Edo. Mex., “Gaceta Municipal de Tultitlán”, *Reglamento general del régimen de propiedad en condominio para el municipio de Tultitlán*, 2015,  
<http://ordenjuridico.gob.mx/Estatal/ESTADO%20DE%20MEXICO/Municipios/Tultitlan/Reg05.pdf>
- CÁMARA de Diputados del H. Congreso de la Unión, *Ley de Amparo Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de*

- los Estados Unidos Mexicanos*, 2013,  
[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAmp\\_070621.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAmp_070621.pdf)
- CÁMARA de Diputados del H. Congreso de la Unión, *Código Civil Federal*, 1932,  
[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_110121.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_110121.pdf)
- CÁMARA de Diputados del H. Congreso de la Unión, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 1917.  
[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf\\_mov/Constitucion\\_Politica.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Constitucion_Politica.pdf)
- CNDH, *¿Cuáles son los Derechos Humanos?*, México, 2018,  
<https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/cuales-son-los-derechos-humanos>
- CONDOMINIOS, “Software de Administración de Edificios”, *Reglamento Interno del Condominio: Convivencia condominal*, México, 2019,  
<https://www.comunidadfeliz.mx/post/reglamento-interno-del-condominio-convivencia-condominal>
- CONSTRUCCIÓN, “Diccionario de Arquitectura”, *Definición del concepto condominio y otras particularidades*, México, 2019,  
<http://www.parro.com.ar/definicion-de-condominio>
- ESCOBEDO G., Manuel. *Tercer curso de Derecho Civil*. Editado por Vázquez Pando Fernando. México: SCJN-Escuela Libre de Derecho, 2017.
- FLORES, Aquiles y Flores, Francisco David. *La copropiedad en el Derecho Mexicano*, México, Porrúa-UNAM, 2012.
- GOBIERNO del Estado de México, “Cédula de información de trámites y servicios del Poder Ejecutivo, Ventanilla Electrónica Única”, *El Procedimiento de Arbitraje*, México, 2018,  
<http://sistemas2.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/Tramite?tram=6019&cont=0>
- GONZÁLEZ y Gutiérrez, Ernesto. *El patrimonio*. 7ª ed., México, Porrúa, 2002.
- GÜITRON Fuentevill, Julián, *El sol de Cuautla, ¿Coherederos o copropietarios?*, México, 2018.

- HUIZAR Ríos, Jorge, “Instituto de Estudios Legislativos”, Código Civil del Estado de México, México, 2015.  
<http://www.inesle.gob.mx/Investigaciones/2015/2-15%20Estudio%20del%20Codigo%20%20Civil%20del%20%20Estado%20de%20%20Mexico%201870-2014.pdf>
- I Legislatura del Estado de México, “Periódico Oficial Gaceta del Gobierno y LEGISTEL”, *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México*, 1917.  
<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig001.pdf>
- LI Legislatura del Estado de México, *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*, México, 1993.  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig022.pdf>
- LII Legislatura del Estado de México. *Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México*, México, 1995,  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig020.pdf>
- LIV Legislatura del Estado de México, *Código Civil del Estado de México*, México, 2002,  
<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig001.pdf>
- LIV Legislatura del Estado de México, *Código Administrativo del Estado de México*, México, 2002,  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig008.pdf>
- LIV Legislatura del Estado de México, Ley que regula la Propiedad en Condominio del Estado de México, México, 2002,  
<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig088.pdf>
- LVIII Legislatura del Estado de México, Código Electoral del Estado de México, México, 2014,

<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/cod/vig/codvig005.pdf>

MAGALLON Ibarra, Jorge Mario, Instituto Nacional de Estudios Históricos de las Revoluciones en México, *Derechos de Propiedad*, serie nuestros derechos 3a. Ed., SEP/IIJUNAM, México, 2015.

MATA Pizaña, Felipe, "Naturaleza Jurídica de la Propiedad en Condominio del Código Napoleón a la Legislación vigente del D.F.", en Serano Magallón Fernando (coord.), *Código de Napoleón, Bicentenario, Estudios jurídicos*", México, UNAM- IIJ, 2005. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6881/6184>

MATA, Felipe y Garzón Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, México, Porrúa, 2017.

MÉXICO, Gobierno del Estado de, Procuraduría *del Colono*, México, 2017, [http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que\\_condominio](http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que_condominio)

MORAGA Altuzur, Víctor Manuel, "Red Tercer Milenio S.C.", *Derecho Civil III*, México, 2012, [http://www.aliat.org.mx/BibliotecasDigitales/derecho\\_y\\_ciencias\\_sociales/Derecho\\_civil\\_III.pdf](http://www.aliat.org.mx/BibliotecasDigitales/derecho_y_ciencias_sociales/Derecho_civil_III.pdf)

MORINEAU, Marta e Iglesias Román. *Derecho Romano, Colección de Textos Jurídicos*, México, Oxford, 2014.

MORINEAU, Oscar. *Los derechos reales y el subsuelo en México*, 2a. ed., México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1997.

MUÑOZ Salgado, Carmen, "Copropiedad de participaciones sociales y acciones", *La comunidad hereditaria y la sociedad de ganancias, tesis doctoral*, UNED, México, 2017, [http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DerSeg-Cmunoz/MUNOZ\\_DELGADO\\_Carmen\\_](http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DerSeg-Cmunoz/MUNOZ_DELGADO_Carmen_)

ORGANIZACIÓN de Estados Americanos, "Convención Americana Sobre Derechos Humanos", *Pacto de San José*, Departamento de *Derecho Internacional*, 1969. [https://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_b-32\\_convencion\\_americana\\_sobre\\_derechos\\_humanos.htm](https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm)

- OROZCO Garibay, Pascual Alberto, “Colección de temas jurídicos en breviaros”, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, Porrúa-Colegio de Notarios del D.F., México, 2010.
- PEREZ Duarte y Noroña, Alicia Elena, “Diccionario Jurídico Mexicano “, *Tomo II C-CH. Vol. II*, UNAM-IIJ, México, 1982.
- ROJINA Villegas, Rafael, “Compendio de Derecho Civil”, *t. II Bienes, derechos reales y sucesiones*. 41 ed., Porrúa-UNAM, México, 2008.
- SANCHEZ-Cordero Dávila, Jorge Alberto, “Introducción al Derecho Mexicano, Derecho Civil”, *Libro II El derecho de los bienes*, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1983.
- SECRETARIA de Justicia y Derechos Humanos del Edo. Mex., *Instituto de la Función Registral del Estado de México*, México, 2007, <https://ifrem.edomex.gob.mx/funciones>
- SUPREMA Corte de Justicia de la Nación, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, *Tesis 1a.CLXVII/2009*. 14 de Septiembre de 2009.
- TAMAYO y Salmorán, Rolando, “Elementos para una Teoría General del Derecho”, *Introducción al estudio de la Ciencia Jurídica*, Themis-UNAM, México, 1992.
- TAPIA Ramírez, Javier, “Derechos Reales”, *Derecho de Autor, Registro Público de la Propiedad*. 3a. ed., Porrúa, México, 2016.
- VISOSO del Valle, Francisco José, “Colección en breviaros “, *Usufructo, uso y habitación*, Porrúa-Colegio de Notarios del D.F., México, 2006.
- ZUÑIGA, José Guadalupe y Castillo, Juan Antonio, *La personalidad jurídica del condominio*, Revista Alegatos nº 89 Enero-Abril, Universidad Autónoma Metropolitana, México, 2015

#### JURISPRUDENCIAS CONSULTADAS EN LA TESIS

-----  
-----  
1a./J. 11/2014, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, febrero de 2014, p. 396.

“DERECHO AL DEBIDO PROCESO. SU CONTENIDO”

-----  
-----  
Tesis: 1a. LXXIV/2013, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,  
t. 1, marzo de 2013, p.882

“DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA. SUS ETAPAS”

-----

P./J. 39/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,  
Novena Época, t. XXIII, marzo de 2006, p. 1412, derivada de la Acción de  
inconstitucionalidad 18/2004

“EXPROPIACIÓN. CONCEPTO DE UTILIDAD PÚBLICA”

-----

2a. LVI/2017, Décima Época, Gaceta del Semanario Judicial de la  
Federación, t. I, abril de 2017, p. 1069

“INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE EXPROPIACIÓN. SÓLO  
CORRESPONDE AL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE”

-----

PC. VIII. J/8, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima  
Época, t. II, febrero de 2019, p. 2240

“TÍTULOS POR LOS QUE SE MODIFICA LA POSESIÓN ORIGINARIA Y  
LOS DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, ASÍ COMO  
RESOLUCIONES QUE PRODUZCAN ESOS EFECTOS. PARA QUE SURTAN  
EFECTOS FRENTE A TERCEROS, ES NECESARIO QUE SE INSCRIBAN EN  
EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO  
DE COAHUILA DE ZARAGOZA”).

-----

Tesis: I.3o.C.934, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,  
Novena Época, t. XXXIII, mayo de 2011, página 1018

“ARBITRAJE. ES UNA INSTITUCIÓN CONVENCIONAL PARA  
RESOLVER LITIGIOS MEDIANTE UN LAUDO”

-----

Tesis: 1a. CLXVII/2009, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,  
Novena Época, t. XXX, septiembre de 2009, página 432

“ARBITRAJE FORZOSO. SU CONCEPCIÓN JURÍDICA”

---

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS  
Artículo 3, fracción XL, incisos A), B), C), D), E), F).

---

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO  
Artículo 5, fracciones I y XI.

---

1a./J. 2/2018, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. I, Marzo de 2018, p. 904 derivada de la Contradicción de tesis 453/2016  
“COPROPIEDAD. EL USO QUE UNO DE LOS CONDUEÑOS HACE DE LA COSA COMÚN NO GENERA POR SÍ SOLO OBLIGACIÓN DE RESARCIR A LOS DEMÁS PARTÍCIDES, SINO SÓLO CUANDO SE CAUSEN DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES LEGALES IMPUESTAS CON MOTIVO DE LA COMUNIDAD.”

---

2a./J. 94/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXIV, julio de 2006, p. 347 derivada de la contradicción de tesis 77/2006-SS.

“CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. ES IMPROCEDENTE EL JUICIO RELATIVO CONTRA EL LAUDO DICTADO POR EL SÍNDICO MUNICIPAL EN EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL ESTABLECIDO EN LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE MÉXICO”.