



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

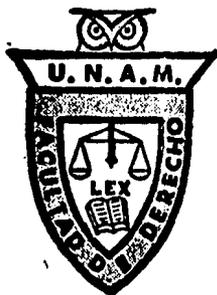
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

EL REGIMEN DE CONDOMINIO

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

Felipe López López





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 está 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.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.	1
I.- LA COPROPIEDAD	
1) DEFINICION DE LA COPROPIEDAD.....	4
2) CONCEPTO GENERAL DE COPROPIEDAD.....	5
3) PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIE DAD.....	13
4) EL CONDOMINIO COMO FORMA ESPECIFICA DE LA - COPROPIEDAD.....	18
II.- FORMAS DE LA COPROPIEDAD	
1) VOLUNTARIA Y FORZOSA.....	23
2) TEMPORALES Y PERMANENTES.....	25
3) REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS.....	26
4) SOBRE BIENES DETERMINADOS Y SOBRE UN PATRI- MONIO O UNIVERSALIDAD.....	26
5) POR ACTO ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE..	28
6) POR VIRTUD DE UN HECHO JURIDICO Y POR VIR- TUD DE UN ACTO JURIDICO.....	29
III.- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
1) COMO PUEDE ORIGINARSE.....	33
2) TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA CONSTITU- CION.....	35
3) REQUISITOS PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE -- PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	38
4) DECLARATORIA PARA LA CONSTITUCION DEL REGI- MEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO UTILI- DAD PUBLICA.....	41
IV.- BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES DE PRO- PIEDAD COMUN DE LOS CONDOMINIOS.	
1) OBJETO DE PROPIEDAD COMUN.....	44
2) OBJETO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.....	51
3) DERECHO DE PREFERENCIA.....	57
4) CONSERVACION DE BIENES COMUNES Y EXCLUSIVA..	61
V.- LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS, LA ADMINISTRACION Y EL COMITE DE VIGILANCIA.	
1) LA ASAMBLEA COMO ORGANO SUPREMO Y SU FUNCION	70
2) REQUISITOS PARA CONVOCAR A ASAMBLEA DE CONDO MINOS.....	72

	Pág.
3) FACULTAD DE LA ASAMBLEA.....	79
4) ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.....	85
5) ACUERDOS COMO ANTESALA DE UN PROCESO JURIDICO.	87
6) EFECTO JURIDICO DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN --- ASAMBLEA.....	89
7) UN CASO JUDICIAL CONCRETO EN TRAMITE: INMOBILIA RIA DR. LAVISTA 143, S.A. EXP. NUM. 2714/81 SE- GUNDA SECRETARIA, JUZGADO VIGESIMO CIVIL DEL --- DISTRITO FEDERAL.....	95
8) OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.....	110
9) ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL COMITE DE VIGILANCIA	117

**VI.- LAS FORMALIDADES QUE DEBEN REUNIR LOS CONDOMINIOS -
DESPUES DE LA CONSTITUCION.**

1) REGLAMENTO DE CONDOMINIOS Y REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR.....	121
2) LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVER- SIA...1.....	126
3) DE LOS GRAVAMENES Y SITUACION DE CADA DEPARTA- MENTO.....	133
4) DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMI NIO.....	137

CONCLUSIONES. 141

BIBLIOGRAFIA. 144

I N T R O D U C C I O N

Desde tiempos inmemorables, unas de las principales preocupaciones de la humanidad ha sido el poder tener un lugar en el cual logre refugiarse de las inclemencias -- del tiempo. La historia nos da muestras de como nues-- tros antecesores buscaban un lugar para guarecerse o pa-- ra protegerse de las inclemencias del tiempo y con dicha inquietud se encontraron distintas formas para tales --- efectos, las cuales fueron desde una cueva hasta los so-- fisticados edificios que ahora se construyen. Es por -- eso que el autor de este modesto trabajo, en el transcur-- so de sus estudios profesionales, advirtió sobre todo en la exposición que algunos catedráticos realizaban, que -- esta preocupación de vivienda que tenían nuestros antece-- sores, sigue produciendo estragos en la actualidad y en-- ciudades densamente pobladas, el problema de la vivienda se torna más acentuado.

Todo lo anterior fue motivación suficiente para --- adentrarse en este dificultoso e importante trabajo, no-- únicamente con el fin de poder obtener mi título de Li-- cenciado en derecho, sino que además para tratar de ---- aportar elementos que puedan contrarrestar ese grave pro-- blema habitacional, que se cierne sobre todo en aquellas ciudades densamente pobladas, y para lo cual el Régimen-- de Propiedad en Condominio, que si bien, es cierto no so-- luciona completamente el problema de habitación, no menos cierto lo es el hecho que mitiga en cierta forma este --- problema ya que como se ha visto en ciudades densamente-- pobladas, los habitantes tratan de obtener un lote de te-- rreno donde puedan construir su habitación, y al ser tan-- tos los que persiguen este fin, llega un momento en el --

cual no existen dentro de los límites de determinada ciudad, lote o terreno en los que puedan establecerse y el problema se torna cahótico.

Pero no solamente esto ha sido motivo de mi inquietud, sino que también lo es el hecho de que algunas personas al darse cuenta de este problema, y viendo que tienen los elementos esenciales para poder establecer un régimen de condominio, lo han llevado a cabo de tal manera, que se ha abusado de las necesidades de habitación para algunos otros de nuestros semejantes, es por ello también que en este estudio tocó esa problemática en una forma tal vez escueta, más que nada, porque considero que el tratarla más ampliamente me privaría de tiempo y espacio para tocar otros problemas que considero de mayor valía, para los fines que me he propuesto en el desarrollo de este trabajo.

Cabe señalar que no se trata de un estudio exhaustivo de la problemática poblacional, ni de asentamientos humanos ya que de ser así no estaría en este Seminario de Derecho Civil, que tan dignamente y atinada disciplina maneja el Dr. Raúl Ortiz Urquidí; sino que estaría en el Seminario de Sociología.

Ahora bien, en este trabajo se pretende llevar a cabo el estudio del Régimen de Condominio, pero en una forma sencilla que abarca temas esenciales para poder comprender lo que es el condominio, como lo es la co-propiedad y sus formas, lo que es en sí un Régimen de Propiedad en Condominio, la distinción entre la propiedad exclusiva y propiedad común en dicho régimen, sus órganos representativos y sus formalidades; por todo ello se puede apreciar la sencillez de mi modesto trabajo, que está encaminado a contribuir a la solución de -

los problemas, por lo menos es esa mi intención de la -
sociedad en que vivo, y, a la cual en ciertas medidas -
nos debemos todos los estudiantes que egresamos de la -
Universidad sostenida por el pueblo.

I.- LA COPROPIEDAD.

1) DEFINICION DE LA COPROPIEDAD.

Existe la opinión, que quizá explique con mas claridad la naturaleza del condominio, de que el derecho de cada copropietario se refiere y afecta a toda la cosa; - que cada uno tiene un derecho cualitativamente íntegro e igual al de los demás, pero que difiere cuantitativamente según la porción con que las utilidades o las cargas del derecho corresponden a los copropietarios. Resulta una "relación de igualdad que se limita recíprocamente".

Conforme al artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, por decreto del 7 de enero y 6 de diciembre de 1926 y del día 3 de enero de 1928; La copropiedad se define: Art. 938, hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas. (*).

Código Civil Cubano del 31 de julio de 1889, define la copropiedad conforme al artículo 392, hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. (*)

Baudry Lacantinerie dice que la copropiedad, "es el estado en el cual se encuentran varias personas cuando tienen sobre una misma cosa un derecho de propiedad por una parte alcuota determinada".

Planiol explica que: "Hay copropiedad cuando varias personas son propietarias del total de una cosa común, y no sobre una porción determinada de ella". Es este uno de aquéllos conceptos que se tienen más o menos claro, - pero que son difíciles de explicar. En la copropiedad, cada parte de la cosa es inmaterial; es una parte alcuo

(*) Véase Código Cubano.

(*) Véase Código Civil.

ta expresada como tal, como una fracción aritmética; no es que la cosa este repartida entre los copropietarios, puesto que está indivisa. "Habría que representar la copropiedad como si alcanzara a todas las moléculas de la cosa, y ahí encontrar el derecho de los copropietarios". (1).

2) CONCEPTO GENERAL DE COPROPIEDAD.

El concepto general de la copropiedad según el profesor Luis Araujo Valdivia, nos dice: dentro de su más amplio sentido, la comunidad de bienes comprende todas las relaciones jurídicas de carácter patrimonial que se producen cuando varias personas son titulares de un mismo derecho, es decir, cuando un derecho ó un conjunto de derechos corresponden en común a una pluralidad de dos o más sujetos. La comunidad puede recaer sobre toda clase de derecho y proviene de la voluntad de las partes que la crean, de las disposiciones de la Ley que la imponen o de la naturaleza misma del fenómeno jurídico que requiere de la comunidad para producir sus efectos. (2).

(1) IBARROLA, Antonio De, cita en su obra de Cosas y Sucesiones, A Planiol y a Baudry Lacantinerie, pp. 197

(2) ARAUJO, Valdivia Luis, Derecho de las cosas y - Derecho de Sucesiones, pp. 330, 331.

Noción de la copropiedad y sus diversas formas:

Cuando el derecho en común de que se trata es el de propiedad, la comunidad toma el nombre de copropiedad y puede revestir cualquiera de las formas correspondientes, citando un ejemplo de la copropiedad romana y germánica, a la copropiedad hereditaria, a la copropiedad en condominio y a la medianería, cada una de las cuales tiene un contenido peculiar tanto su fundamento como sus efectos--revisten características distintas, es frecuente observar en algunos casos la concurrencia de características--propias de dos ó más formas distintas de copropiedad.

En la copropiedad romana la cosa indivisa pertenece a todos los condueños, los cuales a su vez son individualmente propietarios de la cuota o parte alícuota proporcional que les corresponde en la cosa de que se trata. En la copropiedad germánica el derecho de propiedad sobre la cosa indivisa pertenece a la pluralidad de condóminos sin que alguno de ellos sea propietario individualmente de cuota o parte alícuota determinada. Por tanto, en la romana, cada condueño puede disponer de la cuota o parte alícuota proporcional que le pertenece y sólo con el concurso de todos puede disponer de la cosa común.

En la germánica no se puede disponer de la cosa sino mediante el concurso de todos los condueños y ninguno de éstos puede disponer de parte alguna, ni siquiera de la que le pueda corresponder al terminar la indivisión. Finalmente, en la copropiedad romana cada condueño tiene el derecho de exigir la división de la cosa común a través de la acción que se llama "comuni dividundo", pues la indivisión es considerada como una situación excepcional que no es deseable que se prolongue, y, por tanto na

die puede ser obligado a permanecer en ella. En cambio, los condueños en la copropiedad germánica no tienen esa acción porque la cosa indivisa debe ser manejada "en mano común" y ninguno de los condueños tiene participación precisa o cuota determinada sobre dicha cosa. En la copropiedad hereditaria los herederos son condueños de la masa indivisa de los bienes sucesorios y pueden disponer de su porción hereditaria. En la copropiedad con división forzosa que se da entre propietarios de casas divididas por pisos o departamentos, a la cual se le ha dado en llamar propiedad horizontal, se producen manifestaciones de distintos derechos sujetos a modalidades diversas, simplemente porque una parte de la cosa se encuentra dividida en fracciones singularmente tituladas a sus respectivos dueños y por que los elementos comunes deben permanecer indivisos para el mejor aprovechamiento de la cosa en común de tal modo que ninguno de los copropietarios puede pedir la división, y la facultad de disposición de cada uno sobre lo que le pertenece es mejor que en la propiedad ordinaria. Finalmente, la medianería constituye un estado jurídico de la propiedad cuyos efectos no pueden ser asimilados al condominio, por que consisten en mutuas limitaciones del derecho de propiedad provenientes de una relación de vecindad.

Noción de copropiedad romana:

La copropiedad romana es el derecho de propiedad sobre cosa determinada perteneciente pro-indiviso a varias personas cada una de las cuales podrá servirse de la cosa común, es decir poseerla y disfrutarla, siempre conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho. (3). (artículo 943).

(3) ARAUJO, Valdivia Luis, op. cit. pp. 332.

El derecho de cada uno de los condueños está representado por una cuota o parte alícuota ideal de la cual pueden -- disponer enajenándola, cediéndola, hipotecándola o trasmitiendo a otro su aprovechamiento, sólo respetando el derecho del tanto que corresponde a los condueños, en la inteligencia de que el derecho que cada uno de éstos, tiene sobre la cuota que representa trae entre otras consecuen--cias la de que los actos y la disposición del dominio de la cosa común deban ser celebrados con el consentimiento de todos. Así lo disponen los artículos 938, 943, 950, - 973 del Código Civil, cuya recta interpretación determina que cada copropietario tiene un derecho subjetivo propio, independientemente y autónomo en sí mismo con todas las - características de un derecho real óponible erga omnes y que, con relación a los demás, sólo es sujeto pasivo de - las obligaciones y cargas reales que la copropiedad impone a los condueños. La parte alícuota es una proporción-ideal determinada aritméticamente y cuya especificación - material sólo podrán determinarse al dividir la cosa co--mún ya sea porque así lo convengan los interesados o por--que alguno lo exija a través de la acción "comuni dividun--do", toda vez que nadie puede ser obligado a la indivi--sión sino en los casos en que por la naturaleza de las co--sas ó por determinación de la Ley el dominio sea indivisi--ble. Aún en estos casos es posible que si los partícipes no convienen en que la cosa sea adjudicada a alguno de --ellos, se proceda a la venta y a la participación del ---precio entre los copropietarios (artículos 939 y 940).

Indivisibilidad de la Copropiedad Germánica:

Josserand en su Derecho Civil comenta la copropie--dad indivisible expresando que el derecho germánico ofre--ce la concepción plenamente realizada de una propiedad -

en mano común cuyo carácter colectivo es patente y en la cual los propietarios, se les considera aisladamente unos de otros, no tienen ningún derecho real sobre la cosa y no pueden por actos individuales ni enajenarla ni gravarla con derechos reales ni aún en parte; que el propietario es la colectividad o sea la suma de tenedores, de suerte que los bienes comunes no figuran en los patrimonios de los diferentes copropietarios, sino que constituyen una especie de patrimonio distinto, consagrando a una finalidad colectiva y sometido a una vida jurídica también colectiva; que la situación así organizada ocupa un término medio entre la propiedad individual y la que corresponde a una persona moral; tiene como titulares a seres humanos y es jurídicamente plural, en lo cual difiere de la propiedad dependiente de un patrimonio personificado, pero está sometida a un régimen colectivo en su contenido y en su funcionamiento, el cual le aleja de la propiedad individual. (4)

Este mismo autor afirma que tal organización evita las contradicciones, los choques e inconvenientes propios de la indivisión francesa tal como se ha heredado del derecho romano, porque no solamente el copropietario no puede de concluir un negocio que interese a la cosa entera sino que tampoco puede, ni en lo que se refiere a su parte alícuota realizar acto de propietario o de disponente pues no es propietario sino acreedor; que a la vez sus acreedores personales no tienen más derecho que él, pues les resulta imposible embargar los bienes en mano común, los --

(4) ARAUJO, Valdivia, op. cit. pp. 338, cita a Josse rand.

cuales no figuran en los patrimonios de los copropietarios o si se requiere, ocupan en ellos un lugar aparte; que así una afectación colectiva los aísla de las cosas que pertenecen exclusivamente a los diversos comuneros y los sustrae al mismo tiempo que a las iniciativas individuales de éstos a todo embargo por parte de los acreedores personales de cada uno.

El maestro Rojina Villegas, dice: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos ó 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.

Parte Alícuota.- La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos. (5).

Ejemplo personal:

Si tres personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales, la parte alícuota puede representar la tercera parte, pero no desde el punto de vista material, puesto que traería como consecuencia la extinción de la copropiedad quedando dividida en tercera parte.

(5) ROJINA, Villegas, Compendio de Derecho Civil, - pp. 111.

La naturaleza de la parte alcuota es fundamental-- para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota. La parte de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc.

Sobre esta parte alcuota cada propietario es dueño absoluto sufriendo sólo las restricciones ó modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.

Mazeaud dice que las reglas generales; por ser necesaria la cosa para uso de todos, nadie tiene el derecho de solicitar la división. No puede ser vendida con separación de los inmuebles a los que esté afectada.

El derecho de administración y de uso de cada copropietario es más completo que en la indivisión ordinaria.

Cada uno de ellos puede efectuar los trabajos útiles, incluso si uno de los condóminos se opone a ello; - puede realizar igualmente trabajos en su propio interés, con la condición de no perjudicar a la colectividad (6).

Copropiedad Ordinaria o Indivisión:

Mazeaud dice: la indivisión en el Código Civil, a los ojos de los redactores del Código Civil Francés, como para los jurisconsultos romanos, la indivisión no es sino una situación excepcional, y que no es deseable que se prolongue porque es contraria a la naturaleza del derecho de propiedad, a su carácter excluyente. Contrariamente a los Códigos modernos, el Código Civil francés, no trata de la indivisión en sí misma; sus refactores no la consideraron sino a propósito de las sucesiones.

Por otro lado, se limitaron a precisar las reglas de la liquidación y de la participación o división - - -

(6) Hermanos Mazeaud, Colección, Lección de Derecho Civil, pp. 37

(art. 815 y demás del Cpod. Civil), guardándose de organizar la indivisión. Una sola indivisión, pero muy particular en razón de los poderes considerables del marido, se haya organizado por el Código Civil: la comunidad conyugal (cfr. parte primera, ns. 1108 y sigtes, y parte -- cuarta). En lo concerniente a la división, se considera que las reglas trasadas para la participación sucesoria se aplican, salvo texto legal en contrario, a todas las indivisiones (7).

Concepto, causas de nacimiento y singularidades de su estructura.

Karl Larenz dice que: Existe una comunidad jurídica simple o habla de una comunidad jurídica simple. Cuando un derecho es común a varias personas sin pertenecer a un patrimonio que corresponda a éstas personas "en manco mun" (*). La atribución en común del derecho crea entonces entre los varios copartícipes una relación obligatoria legal y además una vinculación personal con un mínimo de coherencia, cuya regulación está contenida en los 3& 741 y ss. Mientras en los casos de la sociedad, de la comunidad matrimonial de bienes y de la comunidad hereditaria existe un patrimonio especial diferente desde el punto de vista jurídico de los demás patrimonios de los socios, esposos ó coherederos, y la atribución del derecho particular en este patrimonio condiciona la clase de titularidad en el caso que ahora estudiamos un semejante patrimonio especial; sólo la atribución en común de un derecho particular (8).

(7) Hermanos Mazeaud, po. cit. pág. 37

(*) La expresión "Comunidad Jurídica simple" se ha impuesto en la literatura. La Ley habla de sociedad por fracciones o cuotas.

(8) LARENZ, Karl, Derecho de Obligaciones, pp. 435

3) PRINCIPIOS QUE RIGEN EN MATERIA DE COPROPIEDAD

Todo acto de dominio es decir, de disposición tanto jurídica como material sólo es válida si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

Los actos de administración de la cosa objeto de la copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas, y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia ó destino. Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla, y consiste en el arrendamiento de las cosas. El contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría, la Ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio.

De acuerdo con estos dos principios, para usar la cosa ó ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida además que usen la misma conforme a su derecho. La Ley determina que cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios se reputa que cada uno tiene iguales derechos salvo prueba en contrario, es decir, es una presunción juristantum. (9).

Dice el maestro Luis Araujo Valdivia: los principios que rigen en materia de copropiedad:

(9) ROJINA, Villegas, op. cit., pp. 112, 113.

La administración y el dominio de la cosa común en la copropiedad romana.

La administración y el dominio de la cosa común se rigen por los siguientes principios: Para la administración de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, menos cuando se trata de la celebración del contrato de arrendamiento, para lo cual es indispensable el consentimiento de todos los copropietarios, para que haya mayoría debe reunirse la de las personas titulares de la copropiedad y la de los intereses que dichas personas representan. Sino hubiere mayoría el Juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos = (art. 946, 2403, 947 y 948

En cuanto al dominio, todos los actos de disposición relativa a gravámen y enajenación de la cosa común deben ser realizados con el consentimiento unánime de los copropietarios, justamente porque cada uno de ellos tiene un derecho propio del cual nadie puede disponer sin su consentimiento. (10).

Mazeaud en sus lecciones de derecho Civil nos habla de tres reglas en materia de copropiedad.

PRIMERA REGLA.- Derecho Individual de cada copropietario a una cuota parte indivisa. Cada copropietario tiene un derecho individual de propiedad que recae sobre una cuota parte ideal, abstracta, de la cosa común; pero no tiene derecho privativo sobre una parte divisa, concreta. Supóngase tres copropietarios de un terreno: Cada uno tiene un tercio del conjunto pero no una tercera parte localizada sobre la tal parcela del terreno; su tercio sigue siendo una cuota parte ideal, indivisa.

(10) ARAUJO, Valdivia Luis, op. cit., pp. 333.

En consecuencia, hasta la división que reemplaza ese derecho a una cuota parte indivisa por un derecho a una parte divisa, ninguno de los condueños podrá ceder por sí sólo una parte de la cosa; por el contrario, puede ceder ó hipotecar su cuota parte indivisa, puesto que es propietario de la misma.

El adquirente de una cuota parte indivisa ocupa el lugar de su causante. Por eso, la adquisición de la parte indivisa de un copropietario sobre un bien determinado presenta un gran peligro: la división posee un efecto declarativo, o sea, retroactivo; cada uno de los comuneros se considera que ha sido propietario, desde el comienzo de la indivisión, de los bienes que hayan entrado en su lote; se borra el estado de indivisión; si el bien del que se haya cedido una cuota parte indivisa toca en el lote de alguien que no sea el vendedor, se presume -- por lo tanto, que éste no ha sido nunca propietario de ello y que ha vendido una cosa ajena; por ser nula esa venta, el adquirente no tendrá sino una repitición contra su vendedor.

SEGUNDA REGLA.- Existe un derecho colectivo sobre el bien indiviso. Junto a un derecho individual de cada copropietario sobre una cuota indivisa, existe sobre la cosa un derecho colectivo de propiedad. Este derecho colectivo no puede ser ejercido sino con el acuerdo de todos; porque tan sólo mediante la unanimidad y no por la mayoría se encuentran reunidas las diferentes cuotas --- partes.

¿Cuáles son las atribuciones de la misma?

En primer término un derecho colectivo de goce y de uso. El uso y el goce de la cosa son comunes para los copropietarios; a falta de entendimiento entre todos, -- les resultará difícil, pues, y a veces imposible ejercer esos derechos.

Igualmente un derecho colectivo de administración y de disposición. Por lo tanto, no puede cumplirse ningún acto jurídico relativo a la cosa, no cabe establecer ninguna acción, sin el acuerdo unánime de los condueños. Esta regla se halla fundada para los actos de disposición--no sería admisible que uno sólo de los comuneros dispusiera de la cosa en sí misma sino el acuerdo de los demás, por el contrario, resulta sumamente molesta para los actos de administración; la cosa no será arrendada, explotada, no se emprenderán reparaciones, sino ante una decisión unánime muy difícil de conseguir.

Para remediar semejante inconveniente, la jurisprudencia aplica a la indivisión las reglas de la gestión de negocios ajenos. Precisamente en esta materia desempeña un papel práctico la gestión de negocios ajenos: si resulta excepcional que un extraño se inmiscuya en los asuntos de otros, es frecuente que un condómino se decida a efectuar por sí sólo un acto de administración.

Los comuneros estarán obligados, con respecto al que lo haya realizado, según las reglas de la gestión de negocios ajenos; es decir, con la sola condición de que el acto haya sido útil para la colectividad y de que ninguno de los copartícipes se haya opuesto a ello.

TERCERA REGLA.-- Nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión, enfocando la copropiedad como una situación contraria a la naturaleza del derecho de propiedad, los redactores del Código Civil no solamente no organizaron el estado de pro-indiviso, sino que hicieron que se le pusiera pronto fin. Por consiguiente, se le permite a cada uno de los copropietarios provocar la división de la cosa común. (11). "Nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión, y la participación puede ser provocada siempre no obstante prohibiciones y con convenciones en contrario.

(11) Mazeaud, 939, Cap. VI C.C. D.F. pp. 38 y 39 -- op. cit.

La regla escrita en materia sucesoria, es válida para todas las indivisiones, salvo para la comunidad conyugal. Por la participación o división, cada uno cambia su cuota parte ideal por una parte indivisa, concreta de la cosa.

Karl Larenz, no dice que: En lo que concierne a la estructura de la comunidad jurídica simple han de distinguirse dos aspectos: el real, es decir la especie y forma de la titularidad o atribución del derecho, y el jurídico personal o obligacional, los derechos y obligaciones de los partícipes entre sí y su participación conjunta en las medidas a adoptar.

Ambos aspectos están ciertamente unidos estrechamente; pero sólo el segundo cae dentro del marco del Derecho de obligaciones, En cuanto al primero de los citados aspectos, ha de observarse que cada interesado es partícipe en el Derecho Común, según una cuota ideal; en caso de duda se admitirá que las participaciones de todos son iguales. A diferencia de lo que ocurre en el caso de la manco comunidad, cada comunero puede, es esta otra comunidad, disponer independientemente de su cuota. Por el contrario, en esta figura solamente todos los partícipes pueden disponer conjuntamente de la totalidad del objeto común.

En cuanto a la copropiedad, caso especial de esta comunidad por cuotas, se determina, por lo demás en el que todo copropietario puede ejercitar por sí sólo, frente a tercero, las pretensiones derivadas de la propiedad que afecten a toda la cosa, pero la pretensión de entrega sólo en cuanto que la constitución de la cosa se pida para todos conjuntamente. (12).

(12) LARENZ, Karl, op. cit., pág. 437

4) EL CONDOMINIO COMO FORMA ESPECIFICA DE LA CO-PROPIEDAD.

La copropiedad por pisos ó departamentos.

Mazeaud dice que, antes de la revolución francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes: en Grenoble porque la ciudad, encerrada entre dos torrentes, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos, de elevado costo; en Rennes, porque a consecuencia de un incendio que debastó la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos, malparados por el siniestro, tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.

En el Código Civil Francés, se introdujo una breve disposición, ante la observación de los tribunales de apelación de Grenoble y de Lyon, y porque Bigot de Préameneu era de Rennes. El artículo 664 del Código Civil Francés se limitó a regular, en ausencia de convenciones, la carga de la construcción y de las reparaciones de las diversas partes del inmueble.

La crisis de la vivienda, que se padece duramente hoy en los grandes centros poblados, posee varias causas. El desarrollo de los organismos públicos, de las empresas nacionalizadas o privadas, es tal, que una cantidad considerable de locales se ha sustraído a la habitación, para instalar en ello oficinas. Por otra parte, al haberse mantenido muy el tipo de alquileres, mientras aumentan el impuesto territorial y el costo de las reparaciones, los capitalistas se resisten a invertir sus fondos en casas de renta; en cuanto a los que son propietarios de ellas, tratan de venderlas. (13).

(13) Hermanos Mazeaud; Colección de Derecho Civil, - pp. 45

Actualmente no se construye o no se compra más que para habitar. De ahí la extensión considerable de la co propiedad por pisos ó departamentos, otra de cuyas causas se encuentra en los elevados precios de los terrenos urbanos, con la necesidad, como consecuencia de construir los más pisos posibles.

El derecho privativo de propiedad en la propiedad horizontal según la jurisprudencia francesa.

En sus lecciones de Derecho Civil, Mazeaud refiere que, para la Corte de Casación, "Cada departamento es ob jeto de una propiedad principal privativa que tiene como accesorios una cuota parte de copropiedad de las partes-comunes, de tal modo que constituye un inmueble distinto, por lo que el derecho del propietario de un departamento es doble: "Un derecho de propiedad privativa sobre el departamento y un derecho de copropiedad con indivisión-forzosa, sobre las partes comunes." En conclusión enseñan que "la propiedad en mano común es mas bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente del de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse sino por acuerdo de todos; la noción de cuota parte indivisa no existe; ninguno de los copropietarios tiene el derecho de enajenar o el de gravar la cosa incluso por su parte indivisa" . (14)

El derecho de Propiedad es un Derecho Individual.

El absolutismo del derecho de propiedad tiene por consecuencia su carácter individual.

Un derecho de propiedad con partida es necesariamente un derecho debilitado por eso, los redactores del - -

(14) Mazeaud, op. cit., pp. 35 y 36

Código Civil francés, no vieron en la indivisión sino un accidente, que le hacía perder temporalmente al derecho de propiedad uno de sus caracteres esenciales.

Se ha indicado en la evolución legislativa que tiende a volver a la propiedad colectiva sobre todo por la vía de las nacionalizaciones.

Fuera de esa legislación, existe otra excepción al carácter individual del derecho de propiedad. Una misma cosa es susceptible de pertenecer, a la vez, a varias personas, que ejercen así concurrentemente, el derecho de propiedad sobre esa cosa: es la copropiedad. Los titulares de este derecho de propiedad se denomina "copropietarios", "condóminos", "condueños", "comuneros", "coparticipes"; todas esas expresiones son sinónimos en el lenguaje jurídico.

Copropiedad por departamentos o pisos.

La copropiedad por pisos ó departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda.

La ley de 1938 ha reglamentado esta indivisión forzosa particular. Son posibles dos sistemas: ó bien una sociedad constructora en la propiedad del inmueble y lo pone a disposición de los socios: ó bien se organiza un verdadero régimen de copropiedad. Este último sistema es el más práctico. Resulta difícil caracterizar el derecho que le confiere al propietario de un departamento o piso. Para algunos, ese derecho es doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento: derecho de copropiedad, con indivisión forzosa, sobre las partes comunes. Para otros, se trata de un derecho único: Derecho de copropiedad con indivisión forzosa que recae sobre todo inmueble; pero que está sometido a un régimen especial.

En ausencia del reglamento de copropiedad establecidos por acuerdo de las partes de Ley de 1938 crea entre todos los copropietarios un Sindicato (o consorcio), que adopta sus decisiones por mayoría. Un síndico representa a los copropietarios. El sindicato se beneficia de un privilegio inmobiliario y mobiliario contra cada uno de los copropietarios para el cobro de su parte contributiva en las cargas del inmueble.

La propiedad horizontal o el condominio conforme a nuestro derecho.

Luis Araujo Valdivia, interpreta en nuestro derecho la propiedad horizontal está regida por el artículo 951 del Código Civil de 1928, modificado por el decreto y publicado en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954, y reglamentado através de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas ó locales, publicada en el mismo Diario Oficial. En el citado precepto se establece un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el piso ó departamentos, vivienda ó local que pertenecen a cada uno de los distintos propietarios, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso ó disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosas, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc., en la inteligencia de que en el derecho de copropiedad es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera como anexo inseparable, toda vez que la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de divi-

sión. En el artículo mencionado se prevé la posibilidad de que los derechos y las obligaciones de los propietarios a que se refiere se rijan por las escrituras en que establezca ese régimen de propiedad, por las de compra - venta correspondientes, por el reglamento de condominios y administración y en su caso, por la ley reglamentaria de ese artículo. (15)

(15) ARAUJO, Valvivia Luis, op. cit., pp. 350 y 351

II.- FORMAS DE LA COPROPIEDAD.

Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista: (16)

1) COPROPIEDAD VOLUNTARIA Y FORZOSA.

Existe un principio fundamental en esta materia: -- nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal; en este caso debe respetarse el término señalado.

Hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten cómoda división en virtud de que perderían valor al dividirse. En estos casos el modo de terminar el estado de copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo pueda llevarse a cabo y a falta de --- acuerdo será necesaria la intervención judicial, artículos 939 y 940

Las copropiedades forzosas son aquéllas en que, -- por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera -- que la Ley se ve obligada a reconocer este estado que -- impone la propia naturaleza.

Esto ocurre cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad. Se crea una copropiedad con respecto a las cosas comu--

(16) ROJINA, Villegas, Derecho Civil Mexicano, --- pp. 360.

nes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios del inmueble (agua, drenaje etc.). Cada propietario es dueño de un piso, no hay por consiguiente, en cuanto a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen por objeto de una copropiedad forzosa. Este caso es raro, pero puede darse en una herencia cuando el testador deja a cada legatario la propiedad sobre un piso determinado en un edificio.

No hay manera para determinar esta indivisión respecto de las cosas comunes, porque no podrían venderse independientemente del edificio. Tampoco puede obligarse a los distintos dueños de los pisos a que vendan a una persona determinada, pues no hay Ley que lo estatuya ni razón para consolidar el dominio en una sola persona, obligando a los demás a vender, de manera que por la naturaleza de las cosas la copropiedad se impone en forma forzosa y no hay manera de salir de ella, como no sea con el consentimiento unánime de todos los dueños de los pisos, para vender a un tercero o a alguno de ellos la totalidad.

Otro caso es el de la pared medianera. Esta crea una copropiedad forzosa porque no puede ser ni objeto de división material, ni hay procedimiento alguno para obligar a uno de los dueños a vender al otro. (17).

La copropiedad voluntaria y forzosa; Es voluntaria siempre y cuando los copropietarios así lo deseen, ya que nadie será obligado a permanecer en dicha sociedad; de tal forma que cualquiera de los condueños pueden vender, enajenar, hipotecar, etc., la parte proporcional que le

(17) ROJINA, Villegas, op. cit. pp. 361.

corresponda, dando aviso con anterioridad a los demás copropietarios, y quedando en ellos el derecho de preferencia si así lo desearan en el momento oportuno.

La copropiedad es forzosa cuando todos los copropietarios están sujetos a la indivisión, salvo que todos se pusieran de acuerdo para la venta del bien que se pretende realizar. Esta copropiedad forzosa se origina cuando, en un departamento en condominio, los propietarios son varios y que dicha copropiedad nace de un juicio intestamentario, ninguno de los herederos podrá vender dicho bien - ya que el derecho que le asiste es una parte proporcional del bien, pero la misma Ley establece en su artículo 939 del Código Civil del Distrito Federal, que nadie tiene -- obligación a permanecer en la indivisión, lo cual quiere decir que cualquiera de los copropietarios de un bien sujeto a la indivisión puede provocar la venta; o sea, su derecho a los demás copropietarios.

2) COPROPIEDADES TEMPORALES Y PERMANENTES.

Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como -- consecuencia de que es voluntaria. Excepcionalmente puede ser permanente, cuando es forzosa.

La copropiedad temporal o permanente se relaciona -- con la copropiedad voluntaria y forzosa, esto quiere decir, que conforme el propietario puede continuar en la -- copropiedad pueda hacerlo hasta que quiera, ya que se puede decir que es ordinaria.

La copropiedad permanente, podríamos decir que es -- una copropiedad forzosa, por tiempo indefinido, por razones que en el momento que lo deseen los copropietarios --

puede dejar de ser permanente e forzosa.

3) COPROPIEDADES REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS.

Las reglamentadas son aquéllas formas especiales - que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que - pueden presentarse, dada su naturaleza, tenemos por ejemplo, la copropiedad que nace de la herencia.

Otras copropiedades reglamentadas son las forzosas, como la medianería, la copropiedad sobre los bienes comunes cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a diferentes personas.

La copropiedad reglamentada y no reglamentada, podríamos decir que todas las copropiedades son reglamentadas, a excepción de otras copropiedades como la forzosa y la medianera que requieren de un reglamento más estricto, por su naturaleza, o sea en la forma en que nacen estas copropiedades, ya que pueden ser sujetas a una litis por su naturaleza.

4) COPROPIEDADES SOBRE BIENES DETERMINADOS Y SOBRE UN PATRIMONIO O UNIVERSALIDAD.

Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; - es el caso de la copropiedad hereditaria. Los herederos

tienen una parte alícuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario. Es copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones.

En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados que recae sobre una cosa o un derecho, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario. En cambio la parte alícuota del heredero puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo. (18).

La copropiedad sobre bienes determinados es un bien o un derecho que recae sobre una cosa podríamos decir, - que es un bien positivo y que además se cree que es un bien activo que puede estar sujeto al acervo hereditario transformándose en una copropiedad sobre un patrimonio.

La copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derecho y obligaciones. Esta copropiedad puede ser aceptable o renunciable por lo que corresponde a la parte alícuota del heredero, ya que si el pasivo es igual o superior al activo - esto sería nulo si el heredero así lo considerase, por razones que ninguna persona aceptaría una herencia si el de cujus, ha dejado deudas superior o igual al bien hereditario.

(18) ROJINA, Villegas, op. cit., pp. 361

5) COPROPIEDADES POR ACTO ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE.

La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato es decir, por un acto jurídico; pero también puede establecerse por un hecho jurídico en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas.

Puede también nacer de la prescripción, que tiene características de hecho y de acto jurídico. De hecho, en cuanto a la detención de la cosa, al poder físico que se ejerce sobre un bien, y de acto jurídico en cuanto a la intención de poseer con ánimo de dominio.

También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y en la de la copropiedad nacida por testamento. (19).

La copropiedad por acto entre vivos es un acto jurídico, en el que nacen derechos y obligaciones, entre los copropietarios y el enajenante.

La copropiedad por causa de muerte es una de las formas en que la copropiedad puede originarse por el fallecimiento de una persona en el que pudo haber dejado bienes intestados o sucesión legítima, también puede darse otra forma de copropiedad por causa de muerte nacidas por testamento.

(19) ROJINA, Villegas, op. cit., pp. 362.

6) POR VIRTUD DE UN HECHO JURIDICO Y POR VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO.

Atendiendo a la fuente, también indicábamos que la copropiedad puede reconocer como causa un hecho jurídico o un acto jurídico. Las que reconocen como causa de hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción, las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, por testamento o por acto unilateral.

Otra forma de la copropiedad puede originarse como causa de un hecho jurídico o un acto jurídico.

La copropiedad que nace de un hecho jurídico son las que se crean por medio de posesión, ocupación, prescripción o intestado, un hecho jurídico es todo acto que se da incondicionalmente.

Y un acto jurídico es el que se prepara para llevarse a cabo para el fin que se pretende darle, ejemplo: -- por contrato, testamento, convenio, etc.

III.- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La propiedad ha sido considerablemente el sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

El derecho de propiedad se ha señalado "un abstracto señorío del hombre sobre la cosa". Sin embargo, la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria potestad: "depender", se ha convertido en "función". Por lo tanto, sin lugar a dudas, la propiedad ha ido perdiendo paulatinamente su férreo sentido individualista más romanista que el romano que delimitaba la propiedad por arriba hasta el cielo, y por abajo hasta el centro de la tierra.

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar el carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a sus sistemas de propiedad.

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente comienza la socialización de las instituciones de esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

En el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino también sobre los que la habitan, los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la revolución francesa, etapa en la que se le dió un nuevo giro a la propiedad: el de retornar a la caracterización de la Roma Antigua. El exponente de ésta época es el Código Napoleónico. (20).

(20) GUZMAN, Araujo Gerardo, EL CONDOMINIO, pp. 16 y

El Código Civil de 1870 de nuestro país, definió la propiedad como (el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes". Esta definición fue similar en el Código de 1884.

La Constitución de 1917 otorga a la propiedad características sociales, como se puede observar en el artículo 27, I párrafo; "La propiedad en las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

En el mismo precepto constitucional se establece -- que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Destaca su -- profunda orientación social al expresar que "La Nación -- tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de -- apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, -- lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para obtener los asentamiento humanos y adecuadas -- provisiones, usos, reservas y destino de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Antecedentes de la Propiedad en Condominio:

"La copropiedad por pisos o departamento o sea la -- propiedad horizontal ha nacido desde tiempos muy remotos

considerando que en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a un grupo. La propiedad colectiva luego de propiedad familiar y por último la propiedad individual". Considerando que -- éstas fueron las etapas de la copropiedad. La evolución-- continúa hoy en sentido inverso, la propiedad colectiva -- está reconquistando en su moderna concepción el lugar que ha perdido. (21).

Ante las relaciones urbanas y los problemas que genera, como ejemplos: la especulación, la plusvalía, rentismo y acaparamientos, se anteponen soluciones como: riquesa, expropiación, y planificación. O sea, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura.

La copropiedad de pisos o departamento, ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda -- en el mundo contemporáneo, esto quiere decir, que estamos viviendo en el principio de la colectividad.

Para los juristas franceses la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que este principio era contraria a la naturaleza del derecho de -- propiedad y que además la debilitaba. Para ello, expresaban que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho restringido.

Antes de la revolución francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble porque la ciudad se encontraba encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que debastó la población en el siglo XVIII, los --

(21) GUZMAN, Araujo Gerardo, Op. cit., pp. 16

propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.

En Alemania propiedad en mancomún, que es más bien una copropiedad o indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación, o venta no puede efectuarse sino por acuerdo de todos. (22).

Nuestro sistema de propiedad en condominio es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomún Alemana.

Dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local etc., y derecho de copropiedad con indivisión forzosa, sobre las partes comunes.

1) COMO PUEDE ORIGINARSE EL CONDOMINIO.

En el primer párrafo del artículo 10. de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, se establecen los elementos que configuran el Régimen de Condominio:

Art. 10. Cuando los diferentes departamentos, - viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, - susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciera a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su depar-

(22) GUZMAN, Araujo Gerardo, op. cit. pp. 17 y 18.

tamento, vivienda, casa o local, y, además, un de recho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso e disfrute.

De acuerdo con lo anterior, el condominio puede exis tir en edificios multifamiliares, en construcciones du--- plex, triplex y en casas unifamiliares, o en un inmueble--- dentro del cual se construyan en forma mixta los diferen- tes pisos de habitación antes señalados. "Y también puede darse el caso cuando el estado declare pertinente, cuando una zona puede constituirse en condominio" .

De acuerdo con el artículo 2º. de la Ley de la Mate- ria, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, - puede originarse con los siguientes supuestos:

- 1.- Cuando los diferentes departamento, viviendas casas o locales, de que conste un edificio, - tengan partes de uso común y pertenezcan a -- distintos dueños.
- 2.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas casas o locales, que se construyan dentro del inmueble, se destinen a la enajenación de per- sonas distintas, con elementos comunes e indi- visibles.
- 3.- Cuando el propietario o propietarios de un in- mueble lo dividan en diferentes departamentos viviendas, casas o locales, para enajenarlos- a distintas personas, siempre que existan ele- mentos comunes de propiedad privada que indivi- sible. ¿Debe entenderse que esta enumera--- ción es limitativa y que solo estos tres su- puestos puede constituirse un régimen de pro- piedad en condominio? Existen varias hipóte- sis en que puede originarse.

Así por ejemplo, no vemos ningún obstáculo para que un edificio perteneciente a varios copropietarios, sea dividido por acuerdo unánime en departamentos, adjudicándose cada copropietario un departamento, saliendo así de la indivisión.

El mismo caso sería si los distintos herederos de uno o mas edificios de no fácil división, deciden dividirlos por departamentos y adjudicárselos en proporción a sus cuotas.

Cabe también el supuesto de que varias personas decidan unirse para comprar un terreno, edificar y dividirse entre ellas los departamentos.

Puede también originarse en un testamento en el cual el testador constituyera el régimen, legando a diversas personas los diferentes pisos de una casa. Case semejante sería el de una donación, hecha por el propietario o propietarios de un edificio, de los diferentes departamentos o distintos donatarios.

2) TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

"La propiedad horizontal nos dice José A. Negri, es un régimen de excepción. Todo inmueble se haya sometido a las normas del derecho común mientras no medie una constancia, una exteriorización auténtica de voluntad, de -- parte, de su propietario, de acogerse a los beneficios de la Ley. Mientras esa manifestación no se haya producido, las disposiciones de esta ley no pueden ser aplicables.

Admitida esta premisa, surge la necesidad de determinar el momento en que se produce la mutación de un - -

régimen a otro para reglar las relaciones que los terceros, han de mantener respecto del inmueble, sea con su propietario o con el consorcio titular de ese derecho de propiedad. (23).

Téngase en cuenta que la división horizontal de un inmueble requiere una serie de trámites previos; aprobación de planos, subdivisión administrativa del edificio, autorización municipal, etc., sin los cuales no es posible llegar a la finalidad propuesta; y es evidente que todos estos trámites administrativos no bastan por sí solos para considerar sometido el inmueble al régimen de la nueva Ley.

Dentro de nuestro sistema legal, el régimen de propiedad y condominio queda formado en el momento en el que el propietario o los propietarios del inmueble declaran su voluntad en una escritura pública: así lo dispone expresamente el artículo 4º. de la Ley de la Materia.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, que puede originarse en los casos que se han mencionado conforme al artículo 2º. de la Ley de la Materia, el procedimiento deberá seguirse ante las autoridades correspondientes y los documentos necesarios que deberán presentarse ante las Oficinas Administrativas, conforme en los artículos 3º., 4º., 5º., y 6º., de la Ley de Condominio.

Es necesario comparecer ante Notario Público a realizar por parte del propietario, una declaración unilateral para cambiar el régimen de propiedad particular al de condominio.

La escritura relativa debe inscribirse en el Regis-

(23) NEGRI, José A, Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal, pp 127.

tro Público de la Propiedad, y servirá como título suficiente para enajenar por separado, las unidades privativas que queden inscritas independientemente, en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz. También es indispensable registrar en la Tesorería del Distrito Federal, la escritura constitutiva del Régimen de Condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos. Sino se efectúa este trámite en el momento de enajenarse el inmueble se tendrá que solicitar a la Tesorería el permiso a que se refiere el artículo 99 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, debiendo acompañarse constancia de no adeudo del Impuesto Predial y de multas, licencia de construcción, aviso de terminación de obra, plano arquitectónico y escritura de constitución del régimen de condominio.

Cuando se venda una unidad privativa, con un porcentaje de indiviso y el estacionamiento aparte, se presenta el problema de que la Tesorería del Distrito Federal, gira dos boletas diferentes y cobra impuestos prediales por cada una. Cabe señalar que para la construcción de los condominios han de tomarse en cuenta los señalamientos del reglamento de construcciones para el departamento del Distrito Federal, entre los que podemos destacar los siguientes.

Para llevar a cabo la construcción de un condominio es necesario solicitar la licencia de construcción para que dicha obra pueda llevarse a cabo. Es el documento expedido por las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar de uso, cambiar de régimen de propiedad al de condominio, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios (art. 50 del reglamento de construcciones para el D.F.), con este

no terminamos de detallar los trámites administrativos razones de que las autoridades administrativas no concedan la autorización para la constitución citando un ejemplo de un edificio en construcción y que los propietarios desearan declarar la constitución del Régimen de Propiedad en condominio.

3) REQUISITOS PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La Ley de Condominio en su artículo 4o., nos indica cuales son los requisitos para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:

I.- Dimensiones del terreno que corresponda al condominio y límites a los edificios o a las secciones construidas.

La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones bastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí, deben constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación, número de propiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos.

Constancias de licencias, autorización o permiso de las autoridades competentes:

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autori-

competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permiso de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras.

Descripción de las construcciones y calidad de los materiales:

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse

Descripción del departamento, vivienda, casa o local.

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, - si lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo.

Valor Nominal del departamento o porcentaje sobre el valor total.

V.- El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.

Destino del condominio y de cada departamento.

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda o local.

Destino y características de los bienes de propiedad común.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, - con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

Características de la póliza de fianza.

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

Modificación de la escritura.

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Del contenido del apéndice de la escritura:

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

Entrega de documentación al administrador.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesario, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas para el debido desempeño de su cargo.

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad:

Artículo 5º., la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Del contrato para la adquisición de derecho y del reglamento del condominio:

Artículo 6º., en todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o lo-

cal, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes a la escritura constitutiva que prevee el artículo 4o., y se hará constar que se entregarán al interesado una copia - del reglamento del condominio certificado por Notario Público.

4) DECLARATORIA PARA LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO UTILIDAD PUBLICA.

Efectos de la declaratoria de regeneración urbana.

Como medida específica en materia de orden social, se declara de interés público la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en los predios ubicados en zonas donde las autoridades estimen conveniente la regeneración, dándoles preferencia y facilidades para adquirir los derechos de condominio a los inquilinos -- que actualmente habiten en los inmuebles ubicados en -- los citados predios. Así como proporcionándoles estímulos fiscales a sus propietarios que procedan a la construcción.

Gerardo Guzmán Araujo, dice: Que la declaratoria de regeneración urbana relativa que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los -- contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, solo podrá ser declarada por la autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de propietarios e inquilinos, que procedan, así como los demás

derechos y las obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término, conforme a las disposiciones legales aplicables.

**Declaración de Utilidad pública del Régimen de --
Propiedad en Condominio.**

Artículo 9º., Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana en el Distrito Federal.

"Cabe decir que la regeneración urbana nos indica el lugar, en donde al principio ha sido zona urbana y que -- esa zona urbana con la constitución de algún condominio, -- viene a regenerar, la zona en otra forma, mejor para que -- la habiten varias personas, esta declaratoria lo indica -- el artículo 3º, 4º, y 9º, de la Ley de la materia, la que nos dice que los propietarios de algún inmueble deseen -- constituir su propiedad en condominio o que el inmueble -- que poseen se convierta en condominio, para facilitar más rápido la venta ya que sería mas difícil que un propietario de un edificio desee vender a una sola persona: en me -- nester que este bien inmueble deba contar con los requisit -- os que establece el artículo 2º., de la Ley, una vez cum -- plidos los requisitos señalados por la Ley, los propietarios de dicho bien, deberán obtener antes de la constitución y de la construcción una declaratoria, que expiden -- las autoridades del departamento del Distrito Federal, en el que los propietarios, manifestarán el estado en que se encuentra el edificio y las autoridades del Departamento -- del Distrito Federal, harán una inspección si el edificio cuenta con los requisitos para constituirse en condominio

y si es aprobada la solicitud las autoridades, expedirán una declaratoria en que el edificio, se constituye en con dominio, únicamente en este caso, no se expedirá una licencia de construcción, sino que se regularizará el edificio que cuenta con los elementos necesarios, para la constitución, con salida de cada departamento que cuente con servicio público y que además se encuentre dentro del plan de desarrollo urbano para el Distrito Federal, y autorización de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, - en el que rinda un dictámen que no pone en peligro la salud. Luego se publicará en el periódico de mayor circulación y en el diario Oficial, en caso de ser contraria o negada la declaratoria, no se podrá construir y tampoco se podrá regularizar el edificio, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, lo que acabamos de mencionar son trámites administrativos, ya que este, - únicamente habla de la declaratoria si es autorizada o no.

IV.- BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y BIENES DE PROPIEDAD
COMUN DE LOS CONDOMINIOS.

1) OBJETO DE PROPIEDAD COMUN.

El objeto de la propiedad común, es analizar que es-
tos bienes pertenecen a todos los condóminos y que se en-
cuentran adheridos a la propiedad exclusiva de un departa-
mento, y que además jamás sería renunciable, el objeto
e fin de estos bienes, Citaremos algunos autores en el -
que nos den respuestas a nuestras interrogantes:

¿Qué se entiende por bienes comunes?

Remontándonos a los criterios de muchos autores co-
mo son:

Prudhon, "Todo lo que constituye las partes esen-
ciales del cuerpo superficial de la construcción queda
necesariamente común e indiviso entre los propietarios -
de los diferentes pisos". (24).

José A. Negri, Bienes comunes, "Los que, considera-
mos necesario o indispensable para el fin propuesto, no
se hallan sometidos a la voluntad de uno o varios propie-
tarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos -
en la forma y por el órgano que la Ley ha creado con ese
objeto. (25).

Gómez Gil y el Dr. Agustín Aguirre, entienden que -
los elementos comunes "Son todos aquellos que sean nece-

(24) BORJA, Martínez Manuel, La propiedad de piso -
e departamento en Derecho Mexicano, cita a Prudhon, - -
pp. 161

(25) NEGRI, José A, op. cit. pp. 53

sarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y estén destinados al uso y disfrute de los -- apartamentos. (26).

Son bienes comunes todos los elementos que están al servicio de la comunidad y que nadie es dueño exclusivo, siendo este bien común una copropiedad de todos los condóminos que tienen el derecho conforme lo establezca la Ley o el reglamento.

Derechos sobre los bienes comunes:

Artículo 12.- El derecho de cada condómino sobre -- los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

De los objetos de propiedad común:

Artículo 13.- Son objeto de propiedad común.

De uso general:

I.- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos, siempre que sean de uso general.

De servicios comunes:

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, mas los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

De uso o disfrute común:

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como f--
sas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas,--
incineradores, estufas, hornos, bomba y motores, albaña--
les canales, conductos de distribución de agua, drenaje,--
calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras--
de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recep--
ción o reunión social y otras semejantes, con excepción --
de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vi--
vienda casa o local.

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de cargo y --
los techos de uso general.

Por acuerdo unánime o por disposición del reglamento
o la escritura.

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales,
obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la --
unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o
que se establezcan con tal carácter en el reglamento del
condominio o en la escritura constitutiva.

Objetos de propiedad común de los condóminos co--
lindantes.

Artículo 14, Serán de propiedad común, soles de los--
condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás di--
visiones que separen entre sí los departamento, viviendas
casas o locales.

Del abandono de los derechos o renuncia al uso de
bienes comunes.

Artículo 15, Aunque un condómino haga abandono de sus
derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, --
continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta --
Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del conde--

minio y las demás disposiciones legales aplicables.

Del goce de los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.

Artículo 16, Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

"En conclusión, los derechos que ejercen los propietarios de un departamento sobre los bienes comunes es un derecho de copropiedad, que se desprende como segundo término en los condominios, pero esto no quiere decir que se le resta derecho a los condóminos, por tratarse de una propiedad en común, ya que en este caso la Ley no restringe los derechos para disponer de los bienes comunes; conforme a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, tomando como base el artículo 16o., antes citado".

"Los derechos de los copropietarios son de indivisión forzosa; según dice Aubry y C. Reau. Más extenso que en la copropiedad ordinaria. Cada uno de ellos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes, como una cosa que le pertenece, bajo la condición siempre de no hacerla servir para otros usos de aquellos a los que está destinada y de no implicar ningún ataque al derecho igual o recíproco de sus consortes (27).

La doctrina de la indivisión forzosa impone los límites a los propietarios para usar de los bienes comunes:

Primero, que se empleen conforme a su naturaleza y-

(27) BORJA, Martínez Manuel, cita a los autores Poirier Pierre y Aubry y Reau, op. cit, pp. 183

destino ordinarios; y el segundo que no restrinja ni hagan mas oneroso el derecho de los demás.

"El destino ---afirma Poirier--- es el fin para el cual la cosa ha sido creada, reservada o apropiada... El destino puede discutirse, si no resulta del aspecto de los lugares. El destino de una cosa determinada, su forma de uso... El uso de la cosa según su destino, es una fórmula que debe interpretarse ampliamente, pero tropieza con la prohibición que debe interpretarse ampliamente, con la prohibición de invocar. Es necesario considerar la cosa en el estado que tenía antes del acto que signifique ataque a su primer destino, a menos que sea posible darle un nuevo destino sin desnaturalizarla.

El destino es la razón de ser de la cosa. La escalera sirve para llegar a los pisos, pero colocar en el cubo de la escalera alambres de alumbrado puede ser una utilización lógica del espacio. Colocar allí un montacargas puede ser una utilización abusiva. No está permitido utilizar los descansos para colocar baúles; el cubo de la escalera es un lugar de paso que debe quedar libre. El uso de la cosa está pues limitado a una forma de goce que no degenera en ataque al estado de los lugares, Así, una modificación a veces simple, como la transformación de un jardín en patio, o de un patio en jardín, traspasa los límites del uso y sería un cambio de destino, prohibido... Remarquemos que no está permitido abusar de la copropiedad en cualquier medida que sea. La vida en común provoca restricciones mayores que las que existen entre casa y casa.

Mejor fiarse de la delicadeza de los ocupantes, es necesario determinar los límites del uso civil, previendo que los casos dudosos quedarán sometidos a la asamblea de propietarios que decidirá soberanamente.

"Se ha juzgado que cuando un pasillo común es indispensable para el uso de dos inmuebles contiguos, el estado de indivisión perpetua no permite colocar en ese pasaje un tubo de albañal, que implicaría un cambio en el -- destino del pasillo. Sin duda esta es una cuestión de -- hecho, porque es sorprendente que no se puedan colocar -- tubos en el subsuelo.

Por lo que toca al segundo límite, o sea a la prohibición de restringir o hacer más oneroso el derecho de -- los demás propietarios, diremos que Colin y Capitant, -- que a los propietarios no les está permitido usar de la -- cosa de tal manera que priven a sus consortes de su propio derecho de goce, lo que acontecería si modificaran -- el destino de la cosa, por ejemplo, transforma un patio -- común en un lugar para estacionamiento.

La copropiedad forzosa recibe su nombre de la circunstancia de que en ella no es posible pedir la división -- por la sola voluntad de uno de los comuneros, como sucede en la comunidad ordinaria.

"Ninguna legislación ---dice Cunha Goncalves--- favorece la copropiedad, ya porque está probadísimo que es la propiedad individual la mejor forma de explotar una -- cosa y sacar de ellas los posibles provechos, ya porque -- una larga experiencia demuestra la exactitud del dicho -- romano *Communio mater discordiarum*, pero hay ciertos casos en que la indivisión, lejos de perjudicar a la buena explotación de la cosa común, es indispensable para esa -- misma explotación, y por otra parte, las desavenencias -- entre copropietarios no son de temerse en general porque se trata de cosas cuyo destino común salta a la vista; -- por último, el interés económico de la libre circulación de los bienes no está comprometido, porque el propio destino de la cosa la hace intransmisible. (28).

(28) Obras que cita, Manuel Borja Martínez, op. cit. pp. 184

Pero en la propiedad por pisos, la prohibición de la división es mas amplia; no se limita a aquellos elementos que son indispensables para el uso de los departamentos, sino que extiende, "La copropiedad dice el artículo 10., sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división". Como se ha venido comentando con respecto a la copropiedad de los bienes comunes.

Indivisibilidad de la copropiedad sobre los elementos comunes.

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

Esta disposición legal se relaciona y se complementa con la 2a. fracción del mismo artículo 10., de la Ley que dice:

"En la enajenación, gravámen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexo".

Oswaldo Cambron, afirma que "Como accesorios, los bienes sujetos a indivisión forzosa siguen la suerte de la propiedad principal a la que están agregados y de la que constituyen una parte integrante: "Accessorium sequitur naturam rei principalis". "Es el caso, dice, de cosas comunes establecidas para el servicio de dos o más pisos de las cuales son accesorias". "Resulta de ello, que esos bienes indivisos no son susceptibles de ser objeto de un convenio especial independiente, como por ejemplo una venta, una cesión, una donación, una partición,

ción, una constitución de hipoteca, ni de ser objeto de embargo únicamente sobre ellos".

Con esto concluimos que los bienes comunes a pesar de ser un bien en copropiedad vemos y valoramos, que la propiedad es inseparable del bien común, en materia de condominio y que siempre se ha considerado como un accesorio a la propiedad de los departamentos.

2) OBJETO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

En este tema explicamos y comentamos lo que es la propiedad exclusiva, esto viene siendo la propiedad que ejerce cada condómino de su departamento o piso, aunque muchos autores han comentado otras ideas al respecto, argumentando, como dice el maestro Manuel Borja Martínez (29), dice que: cuando una casa se encuentra dividida por pisos y que perteneciera a distintas personas, cada una de ellas es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su piso o departamento, esto viene a confrontar, lo que establece el artículo 951, del Código Civil, dice que cada uno de los dueños de los diferentes pisos, departamentos-viviendas o locales, tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre estos, esto nos explica el artículo --lo., de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

Para que un edificio pueda dividirse en departamentos tomando en cuenta lo que el artículo 3o., de la Ley de Condominio, es indispensable que cuente con los requisitos

(29) BORJA, Martínez Manuel, op, cit, pp. 133

lo. Obtener una declaratoria que expide el Departamento - del Distrito Federal, siempre y cuando se encuentre dentro del plan de desarrollo urbano, luego cumplido este requisito las autoridades del Departamento harán una inspección si el bien inmueble que se desea constituirse en -- condominio reúne los requisitos que nos señala la fracción tercera del artículo 2o., de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio; que son: que tenga un elemento común de propiedad privada, que sea indivisible o que tenga salida propia a la vía pública.

El Dr. Jesús Bugueda Lanza, comentando una disposición análoga de la Ley cubana, nos dice: "En efecto si -- fuera necesario atravesar habitaciones particulares que -- conduzcan al exterior, la individualidad del dominio exclusivo se vería limitado y prácticamente desconocida por la necesidad de establecer una servidumbre de paso obligatorio. Toda la estructura de la horizontalidad caería -- por su propio peso. El aprovechamiento independiente surge como la base ineludible de la propiedad particular que se atribuye a cada uno de los titulares. Así pues, el -- acceso a la vía pública o ha determinado espacio común que conduzca a dicha vía, es sustancial a la naturaleza de la propiedad horizontal. (30). Esto nos indica que si no hubiese acceso a la vía pública el edificio sujeto al condominio no tuviese salida a un elemento común, para salir -- al exterior dejaría de existir la estructura horizontal y de acuerdo a nuestra Ley de Condominio en su artículo 3o. las autoridades del Departamento, jamás darían autorización para la constitución de algún condominio que no tuviera salida propia a la vía pública o elemento común esto nos dá la razón de la exigencia que sí debe de existir

(30) BUGUEDA, Lanza Jesús, La Propiedad Horizontal, -- pp. 35 y 36

un elemento común o acceso a la vía pública para la constitución de la propiedad horizontal.

Batlle Vázquez dice, que el pavimento de cada habitación entendió el mismo código, y entiende por la doctrina que era de propiedad exclusiva del dueño de ésta. Por eso entendemos que el titular puede cambiarlo y reformarlo cuantas veces le plazca. Esto sólo sufrirá una modificación en el caso en que el suelo de la habitación superior forme un todo inseparable con el hecho o bóveda del inferior, lo que sucede en ciertas construcciones hechas con bloque de cemento comprimido. En este caso será necesario el consentimiento del propietario del plano interior, salvo la necesidad de la obra, en cuyo caso podrá aquél ser compelido a tolerarla.

"Además, también precisamos que había otras obras inferiores, pilas, banco de cocina, construcciones de higiene, como bañeras, retretes, etc., que podían ser alterados libremente por cada copropietario, así con el cielo raso de sus habitaciones salvo el caso de unión que hacemos de referirnos o los tabiques de mera distribución del inferior, no aquellos que constituyan un apoyo de la construcción".

"Respecto a las paredes medianeras y maestras, vigas y otras cosas que aún siendo comunes, se hayan dentro o lindando con el hueco de un piso, pueden ser utilizadas sin alterar sus condiciones por el propietario de este. La costumbre consagra la posibilidad de un uso superficial y aún ciertas modificaciones de forma; clavar clavos, estacar, decorar, adherir un pequeño banco, etc. pero no suele ni debe admitirse una alteración mas importante, como la que implica la apertura de hornacinas o huecos en pared medianera. (31)

(31) BATLE, Vázquez Manuel, La propiedad de Casas por pisos, pp. 138 y 139

La Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio - Inmuebles para el Distrito Federal, establece en su artículo 17.

"El condómino de un departamento, vivienda, casa o local puede usar y gozar y disponer de el, -- con las limitaciones y prohibiciones de esta -- Ley y las demás que establezcan la escritura -- constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos como piezas o recámaras, cuarto de servicio o lugar privativo para el estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar según fuere el caso o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 38".

Y el artículo 24:

"Dice que cada propietario podrá hacer todas clases de obras y reparación en el interior de su departamento, vivienda casa o local, pero estará prohibido toda innovación o modificación que afecte a la estructura paredes maestras y otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, Tampoco podrán abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a estética general -- del inmueble".

Los comentarios transcritos con posterioridad de -- Batle Vázquez, son aplicables a nuestro derecho conforme a los artículos 17 y 24. En lo que pueda existir alguna duda referente a la propiedad del suelo de cada departamento, ya que el artículo 14 de la Ley de condóminos:

"Serán de propiedad común, solo de los condóminos colindantes los entrepisos, muros y divisiones - que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales".

Creemos que esta disposición se refiere sólo a las casas en las que el techo de la habitación inferior y el suelo de la superior formen un todo inseparable, pues si el piso puede alterarse e incluso substituirse sin modificar por esto para nada el techo del departamento inferior el dueño del departamento superior podrá hacerlo libremente.

Limites de propiedad conforme a derecho:

En los artículos 17 y 24, mencionado anteriormente y en el artículo 22 de la Ley del Régimen de Condominio dice:

"Cada propietario usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y en caso de duda, - aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprenda la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Como se puede observar en este artículo, se encuentran límites al derecho de propiedad, así pues, el dueño de un departamento al ejercer su derecho de propiedad, deberá como cualquier propietario sujetarse a las restricciones que le impone el derecho común, en especial el Código Civil, y además a las limitaciones que establece la Ley de propiedad horizontal en sus artículos 17, 22 y 24 que-

antes hemos transcrito.

Establece el artículo 22 que el propietario no podrá servir su piso para otros objetos que los convenidos expresamente; y, en cada duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio o de su ubicación: -- "Variar el destino del piso, enseña Batle Vázquez, no es concepto que ofrezca duda, pero que variaciones son las que pueden considerarse como esenciales, ya no es tan clara. Supongamos que el piso destinado a vivienda del propietario se arrienda. ¿Ha habido alteración esencial? Creemos que no, salvo que ello implicase una alteración en la forma o uso de las cosas comunes, porque esta alteración afectante de todos los propietarios convecinos es lo que hay interés en impedir. Por esto si la vivienda, arrendada o no, se transforma en almacén, en tienda, en oficinas, en cochera, en colegio, etc., o se destina a un uso hasta entonces no realizado que determine un aumento de tráfico por las escaleras y ascensores, con el consiguiente mayor desgaste y ruidos, emanaciones, sobrecargas y otros hechos que produzcan molestia a los vecinos o disminución de las seguridades de que hasta entonces han gozado podrán éstos oponerse a tales variaciones".

Pero si un edificio destinado a servir de habitación ya sea porque así se pactó en la escritura constitutiva del régimen, o bien porque se desprende ese destino de la naturaleza del edificio o de su ubicación en una zona residencial, se instale un taller, una oficina, un laboratorio, una casa de huéspedes, etc., se podrá decir con todo derecho que se ha modificado el destino del departamento.

Deberá además, el propietario de un departamento permitir el acceso a su propiedad a los obreros que vayan a ejecutar algún trabajo de reparación o conservación de los servicios comunes (art. 24 in fine) o bien de las --

instalaciones sanitarias de otro departamento.

A estas limitaciones podrán agregarse voluntariamente las que se estimen necesarias para la buena vecindad y armonía de los propietarios de departamentos (art. 17).

3) DERECHO DE PREFERENCIA.

Este derecho que comenta la Ley en su artículo 18o. con respecto a derecho de preferencia dentro del marco jurídico es sinónimo del derecho del tanto, estos dos términos se manejan en la Ley de condominio, comentándolo que otros autores dicen al respecto.

Jerónimo González ha dicho que: "El propietario puede realizar actos de verdadero dominio, sin necesidad del consentimiento de sus copartícipes, sobre el piso que le pertenece: venderlo, permutarlo, donarlo, entregarlo en dote, aportarlo a una sociedad, constituir sobre él los derechos de usufructo, uso y habitación, hipotecarlo, legarlo, hacerlo objeto de un fideicomiso y en fin, disponer de él como de cualquier otro inmueble"(32) Nuestra Ley reconoce explícitamente este principio y afirma que cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su piso, departamento, vivienda o local sin necesidad del consentimiento de los demás (art. 1o.).

El señor Lic., Ernesto Gutiérrez González, la juzga desfavorablemente que "dió al traste con el derecho del tanto que por siglos se ha venido refiriendo exclusivamente a los tenedores de derechos reales y sin aún determinarse si el arrendatario en virtud de su contrato tie-

(32) GONZÁLEZ y Martínez Jerónimo, Propiedad Sobre-Piso y Habitaciones, pp. 331.

ne ese tipo de derecho, se le atribuye el de derecho del tanto y se le priva a quien siempre lo ha tenido; los copropietarios. En esta forma se reitera la crítica inicial pues así se perpetúa la copropiedad, fuente de mil problemas".

A nuestro juicio la opinión del señor Lic., Gutiérrez y González no es acertada; ya que nos parece: primero que es inexacto que el derecho del tanto se haya venido refiriéndose por siglos exclusivamente a los tenedores de derechos reales, basta si no recordar el derecho al tanto de los socios de una sociedad civil para adquirir las acciones de la misma (art. 2007), el del arrendatario para adquirir el bien que se le ha dado en arrendamiento con los requisitos del art., 2427, etc.; esto para no citar ejemplos más que dentro de nuestra legislación civil, pues encontrarse otros muchos en la Ley general de propiedad mercantil, por ejemplo y segundo, que no se justifica la crítica en el sentido de que se priva de este derecho a los "copropietarios perpetuándose así la copropiedad de mil problemas".

Licenciado Mario Moya Palencia, en su tesis sobre los Retractos y las Preferencias por el Tanto, se expresa en estos términos. "Con buena técnica jurídica la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio en los Edificios Divididos por Pisos, departamentos, vivienda o locales, publicada el 15 de diciembre de 1954, junto con las reformas al artículo 951 del Código Civil, no establece la preferencia por el tanto para el caso de venta de los pisos a favor de los demás propietarios, ya que sería contrario a la naturaleza misma de la institución. el principal móvil de que se reglamentara la forma jurídica denominada la propiedad horizontal, consistió en el pensamiento gubernamental de que el condominio será un medio de transformar la clase inquilinaria en clase pe--

queña propietaria, evitando los constantes problemas del arrendamiento urbano en el Distrito Federal, y poniendo la habitación propia al alcance de un mayor número de familias.

"Consecuente con estas ideas, la Ley sobre esta clase de propiedad la consigna el derecho de preferencia -- por el tanto para los arrendatarios de los diversos pisos o locales autónomos, para el caso de que su dueño -- pretendiese venderlo. Necesariamente esta clase de propiedad arrendada tenía que ser sujeta de una reglamentación diferente a la que hemos visto en el Código Civil, -- y además de que ha logrado este propósito se ha introducido en ella la mejor protección para evitar violaciones; el retracto. (33)

No dudamos en aceptar, en términos generales, la -- opinión del licenciado Mario Moya Palencia, ya que consideramos que dando el derecho del tanto a los inquilinos la Ley encuentra un medio idóneo de alcanzar sus fines.

En la Ley de Propiedad Horizontal, se ha obrado, a nuestro juicio con acierto cuando se dá a los inquilinos el derecho de retracto para el caso de violación del derecho del tanto; con esto se asegura de la manera más -- eficaz el cumplimiento de su derecho de adquisición preferente.

En la Ley que nos ocupa, artículo 19o., se ha entendido el retracto tal y como lo concibe la moderna doctrina española, que aceptando la doctrina de Pothier afirma que "el retracto legal, a diferencia del convencional, -- no rescinde ni destruye el contrato originario de venta, sino únicamente subroga a un extraño en la persona del -- comprador respecto a todos los derechos resultantes del mismo.

(33) MOYA, Palencia Mario, Expropiación Privada, Los Retractos y Las Preferencias por el Tanto, pp. 68 y 69.

Roca Sastre manifiesta que; si el retracto legal no involucra una acción resolutoria, tampoco implica una obligación legal impuesta a determinados compradores, se revende la cosa al retrayente; creemos que aquí toda idea de reventa debe ser eliminada, pues en rigor solo hay una venta, o sea que la venta primitiva subsiste y solo se cambia en ella la persona del comprador.

Se ha protegido además, en nuestra Ley al inquilino estableciendo que los notarios, o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra venta de un departamento si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto (art. 20 - II parte), esta disposición única dentro de nuestra legislación civil nos parece plausible pues significa un obstáculo más a la violación del derecho del tanto.

La notificación del deseo del propietario de vender su departamento conforme al artículo 20 III parte dice: En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, y el mismo deberá -- comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en -- forma ineludible, el día y la hora en que hizo la notificación al que se refiere el artículo 19.

Procedimiento previo para ejercer el derecho -- del tanto.

Artículo 19., En caso de que un propietario desee vender, su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, del notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del -- derecho del tanto.

Estimamos, de acuerdo con las observaciones del señor Borja Soriano, al proyecto de Ley, que "esta notificación es de mucha trascendencia y debe hacerse en forma autentica", y por lo mismo que debería suprimirse en la Ley la notificación que se hace por conducto del administrador del edificio.

"Con esto concluimos que el derecho del tanto o de preferencia viene siendo un derecho exclusivo que tiene el inquilino o la institución que construyó el condominio, como se ha observado, las medidas que la Ley toma o que considera para no afectar a terceras personas, en caso de que el dueño quisiera enajenar sin dar aviso a los que tiene preferencia, este derecho del tanto tiene un significado, quiero decir un derecho autónomo, o sea propio que va ligado en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal".

4) CONSERVACION DE BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS.

Como hemos venido comentando cada bien tiene un lugar conforme a la Ley de la materia en el que se crea una división; por un lado el bien exclusivo que viene siendo el derecho de propiedad que tiene un condómino sobre su departamento, citando para tal efecto el artículo 11 de la Ley y dice:

"El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos partes del condominio que se consideren comunes, (segunda parte del artículo).

Como segundo término los bienes comunes son accesorios que dan vida a la comunidad, para que se integre -

el condominio".

Derecho sobre los bienes comunes.- El artículo 12.,- de la Ley dice que el derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, serán proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para - este efecto.

Para que los condóminos, conserven los bienes comunes y exclusivos, es menester crear en ellos una obligación, y ésta se establece en la Ley de condominio, en el que se divide como hemos venido comentando en relación al bien exclusivo. El condómino debe acatarse a ciertas condiciones conforme a la Ley, al reglamento y la escritura constitutiva, como por ejemplo: citamos algunos artículos que nos indican lo siguiente:

Artículo 17.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar o disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; - pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, parte de los mismos como piezas o recámaras, - cuarto de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

"Como hemos venido analizando, que en este artículo existen muchas restricciones, y dándonos cuenta que podría ser una Ley de adhesión a favor del Estado ya que en una propiedad privada no sujeto al condominio no existen prohibiciones, como las hay en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

Algunos autores dicen: Con respecto a las propiedades privadas, que vienen siendo un bien exclusivo conforme el artículo 10., de la Ley.

Otros autores como Félix Álvarez Casco, opinan que:

Lo que en un piso hay de propiedad privativa, es decir, - no compartida con nadie a favor del que se llama su dueño es nada o casi nada porque si se tiene en cuenta que las paredes que le limitan el sentido vertical son comunes de todos, si se tiene en cuenta igualmente que lo que en realidad es piso, es decir, la parte de tabla, ladrillos o de otro material sobre la cual pisa o se anda, es o puede ser a la vez techo del piso inferior, y el techo propio - es al mismo tiempo suelo del piso que estan encima, hay - en este caso una especie de medianería horizontal, y a semejanza de lo que ocurre con la otra, no es dueño del piso ni el de arriba, aunque sea él quien ha de costearlo, - ni el de abajo, sino los dos; y como consecuencia, lo único que puede llamar suyo, y de nadie mas, el titular del piso (suponiendo que no hay tabiques interiores, y aún -- así habría algo que decir), es el aire que entra por puertas y ventanas.

"El Tribunal Superior no ha podido menos de entender y de aclarar que la comunidad de casas, no obstante la pequeña irregularidad que presenta, es una comunidad verdadera, puesto que son comunes los elementos principales, - suelo, tejado, paredes y escaleras, y tan sólo es de propiedad particular privativa al aire, que en fuerza de la abundancia con que Dios nos lo dá, aunque tiene un valor inmeso, jurídica y económicamente considerable no vale nada. Al dueño de un piso no tiene exacta aplicación el -- aforismo. UNUSQUISQUE REI SUE MODERATOR EST ET ARBITER, - porque hay muchas cosas que el verdadero propietario puede hacer en las suyas, que al dueño del piso se las impedirán, si quieren los otros comuneros (34)

En sentido opuesto se expresa Manuel Batlle Vázquez, quien opina que una concepción como la de los autores pre

(34) ALVAREZ, Casco Felix, Revista de derecho Privado pp.267

citados péca de ser demasiado material. El derecho que a su propietario exclusivo se confiere "es la posibilidad de vivienda o de instalación de industria en forma más duradera y sólida que la simple relación de arrendamiento, en la posibilidad de inversión de ahorro, la ocasión o fuente de renta, la posibilidad arrenditicia y de uso unido a una cierta disposición material, aunque mínima, de ciertos elementos constructivos y desde luego de ciertos accesorios y pertenencias.

Otros autores como Bonnecace, nos dice: "Que las obligaciones enteramente distintas por una parte de las obligaciones personales u obligaciones propiamente dichas por otra parte, de los derechos reales, estas obligaciones consisten esencialmente en la necesidad para el deudor de ejecutar un acto positivo (o negativo) exclusivamente en razón y en la medida de una cosa que detenta; dichas obligaciones se transmiten en consecuencia ipso jure a los detentadores sucesivos de la cosa sin que en ningún caso se transformen, sea en derechos reales, sea en obligaciones personales.

Esta obligación real, agrega Bonnecace, es accesorio de un derecho real principal y refiriéndose a esta proposición afirma que son obligaciones propter rem: . . ."La obligación para los copropietarios de una casa en que la propiedad está dividida por pisos, de participar en las reparaciones y reconstrucciones en las condiciones que fija el artículo 664 del Código de Napoleón, salvo título en contrario y bajo reserva de derecho de abandono".(35)

(35) BORJA, Martínez Manuel, cita Bonnecace, op. cit, pp. 200

La Conservación de Bienes Comunes:

Estos bienes, se conservan conforme al trato adecuado y uso que le den los condóminos y los inquilinos, ya que la Ley dice en su artículo 22, segunda parte:

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

Esto quiere decir que si un condómino a una irregularidad señalada por la Ley será sancionada conforme a ésta e inclusive podrá ser sancionada conforme al artículo 38., Esto es con respecto a los usos comunes.

Algunos tratadistas dicen: como don Jerónimo González los coparticipes no están recíprocamente obligados, por razones de un pacto o contrato, sino por virtud de un mandato que la ley impone, en atención al estado posesorio, al aprovechamiento de la cosa y a la propiedad conjunta obligantum non persona, sed res, de suerte que no comprometen todo su patrimonio, como en los casos ordinarios y, rompiendo el lazo que les une a la propiedad indivisa, quedan exentos de la obligación de pagar los gastos de conservación y aún las obras necesarias para el uso y las reparaciones de construcción. (36)

Vicenzo Rizzi y Francisco Rizzi, tras de admitir la facultad de abandono cuando se renuncia conjuntamente a los bienes comunes y a la propiedad exclusiva, opinan que también, debe de aceptarse la renuncia sin necesidad de que sea acompañada del abandono de la propiedad del piso poseí

(36) GONZALEZ, Jerónimo, Propiedad, op. cit., pp. 132 y 342.

do, cuando puede hacerse eficazmente como puede verificarse con relación a los pozos, a las letrinas, a la calefacción central, etc., porque puede el propietario no hacer uso en el porvenir del piso, de la letrina o de la calefacción central, y los gastos que ocasionen estos bienes pueden correr en adelante, sin inconveniente alguno, a cargo de los demás propietarios.

Nuestra Ley regula todo lo que respecta a los bienes comunes en su artículo 12, 13, 14 y 15 aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, este condómino continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables. Esto quiere decir, que si un copropietario renuncia algunas partes del uso común, este seguirá siendo sujeto a las obligaciones; la Ley no contempla ninguna de las doctrinas de los tratadistas que se mencionan.

Y también los condóminos estarán obligados con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley.

Reparaciones, responsabilidad de cada condómino:

Artículo 25.- En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes y otras divisiones entre locales colindantes.

Reparación, responsabilidad de todos los condóminos:

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos así como la reparación de desperfectos ocasionados por sistemas, rayos, o hundimientos diferenciales.

De las obras necesarias para el buen estado de seguridad, estabilidad y conservación.

Artículo 26.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas.

De las obras necesarias:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se efectuaran por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando este no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio resuelvan lo conducente.

De la responsabilidad del enajenante en la construcción:

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno representa sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevée el artículo 4o., fracc. VIII.

De las obras voluntarias:

III.- Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumentan el valor del condominio, y obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requería el voto aprobatorio.

del 75% de los condóminos reunidos en asamblea.

De las reparaciones o reposiciones urgentes:

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador.

De las obras prohibidas:

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe un acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción. (*).

(*) Vease la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

V.- LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, LA ADMINISTRACION Y COMITE DE VIGILANCIA.

La asamblea de condóminos tiene un papel muy importante, por ser la autoridad máxima dentro de su función, como se comenta conforme el artículo 27.

La asamblea de condóminos es el órgano supremo del-condominio.

Serán del grupo de condóminos los convocados para - resolver casos como los previstos en el artículo 36. Los demás serán generales, para unas y otras rigen las sigui^{en}tes prevenciones.

"En este artículo nos indica que la asamblea de los condóminos es el órgano supremo del condominio, por ser esta la asamblea que va a resolver los problemas que se-suscitan dentro de la comunidad.

La asamblea de condóminos puede ser "Asamblea de Co propietarios", únicamente en este término no es la co---rrecta ya que nada mas se está tomando en consideración, los copropietarios de bienes comunes y no los propieta---rios de los departamento que juntos constituyen el condo minio. Dice Manuel Borja Martínez que: La asamblea de - copropietarios, debidamente convocada obrando dentro de-sus atribuciones legales y reglamentadas, es el órgano - supremo ejecutivo, y en caso judicial o arbitral, a ---- quien incumbe la determinación de las bases esenciales - que en cada caso deberán respetarse, a fin de asegurar - y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de - todo lo relacionado de la comunidad.

Dice Gerardo Guzmán Araujo, que la asamblea general

de condóminos, es la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por lo menos una vez al año y -- que tiene facultades de nombramiento y remoción, determi-- nación de responsabilidades, revisión y aprobación de es-- tados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva, modificaciones a la-- escritura constitutiva y reglamento, y adopción de medi-- das sobre asuntos de interés común. (38).

Es la reunión parcial de los condóminos, que tiene-- por objeto analizar y resolver asuntos de interés secto-- rial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que sólo a ellos los afectan y benefi-- cian como parte del conjunto.

La asamblea extraordinaria, se puede convocar en -- cualquier época del año que se estime conveniente y tra-- tarán de todos los demás asuntos que no estan reservados para las asambleas ordinarias.

Lo que respecta a su función se comenta en las fa-- cultades que se transcriben conforme los artículos seña-- lados y el artículo 27 de la Ley de Condominio, para --- cualquier asamblea de condóminos.

1) LA ASAMBLEA COMO ORGANO SUPREMO Y SU FUNCION.

La asamblea de condominio, dentro de la Ley se con-- sidera como una autoridad suprema, ya que de la asamblea, nacen ideas y disposiciones para el mejoramiento de la - unidad y de los acuerdos o conclusiones que se tomen, ---

(38) GUZMAN, Araujo Gerardo, op. cit. pp. 22

éstas tendrán un valor jurídico ya que la misma Ley la -- considera como autoridad máxima, comparando esta disposición de la Ley de Condominio con la Ley de la Reforma Agraria, se compara dentro de lo que es la asamblea, ya que -- la Ley de la Reforma Agraria considera y así lo establece que las asambleas de ejidatarios es la autoridad máxima, y de las descisiones que se tomen serán irrevocables.(*).

Y considerando que la asamblea es el Órgano supremo -- ésta se divide en asamblea ordinaria y extraordinaria, ya que la Ley no distingue el tipo de asamblea y que en la -- doctrina el 80% divide las asambleas en: Ordinarias y Extraordinarias. (39).

Las asambleas ordinarias serán aquéllas que deban -- reunirse obligatoriamente cuando menos una vez al año y -- en las que se conocerá el informe del administrador.

Artículo 29 fracc. V, VI, VII, de la Ley de Condominio, comenta el maestro Gerardo Guzmán Araujo (40) las -- facultades de la asamblea de condominio con respecto al -- tema que desarrollamos, la Ley no dice otras facultades -- de la asamblea, pero no se mencionan, ya que más adelante las comentaremos.

De la aprobación del estado de cuenta anual:

Examinar, y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.

De la discusión y aprobación del presupuesto de gastos:

Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

(*) Ley de la Reforma Agraria, publicada en el diario Oficial de la Federación el día 16 de abril de 1971.

(39) GUZMAN, Araujo Gerardo, op. cit., pp. 164, 165.

(40) Idem.

Del fondo para gastos de mantenimiento y administración y del fondo de reserva.

Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, el monto de estos fondos se integrarán en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, estableciendo en la escritura constitutiva, como lo prevee el artículo 4o., fracc. C. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el número que cubra los gastos de tres meses.

2) REQUISITOS PARA CONVOCAR A ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

Las asambleas serán presedidas en la forma que prevea el reglamento de condominio, (según art. 34 fracc. IV), fungirá como secretario el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

Cuando la asamblea se celebre por virtud de primera convocatoria, se requiera un quórum del 90%, cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se - -

adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas, — obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y desidentes.

La votación será personal, nominal y directa, pero el reglamento del condominio puede determinar otras formas y procedimientos.

Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 41 de la Ley.

Las convocatorias para convocar a asamblea de propietarios no es un órgano de gobierno que funcione en forma permanente, cada vez que sea su reunión será preciso convocarla, ¿cómo deberá hacerse esta convocatoria?, — conforme al art. 31 fracc. XII de la Ley de condominio.

Convocar a asamblea:

Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, mas día y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar para que tal efecto haya señalado, mediante nota por escrito.

Colocar convocatoria en lugar visible.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten ante Juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea según lo previene el siguiente artículo.

Casos de suma urgencia.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

Conforme el artículo 34 de la Ley de Condominio; --- enuncia los requisitos que obligatoriamente determina el reglamento de condominio, disponiendo como deberá preverse la "forma de convocar la asamblea de condóminos y persona que la presedirá." (fracc. IV).

Conforme el artículo 951 del Código Civil del que es reglamentaria la Ley, establece en su parte final que -- "los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por la de compra venta correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles.

Dice el maestro Manuel Borja Soriano que: "Con fundamento en esta disposición y considerando que en última instancia la forma de convocar a la asamblea esta comprendida entre los derechos de los propietarios, parecemos -- que los artículos 31 (que actualmente se refiere) y 34 de nuestra Ley, solo pueden interpretarse en el sentido de -- que en el reglamento se debe precisar si se adopta la forma que establece la Ley en el artículo 31 o si, por el -- contrario se pacta otra manera de llevar a cabo la convocatoria, como podrá ser, ejemplo por medio de publicación (41).

(41) BORJA, Mtez., Manuel, Propiedad de piso o Departamento en Derecho Mexicano, pp. 218 y 219

La Ley no señala con precisión la forma o requisito en que deba convocarse la asamblea de condóminos, pero en base a los artículos 27, 28, 31 fracc. XII.

Artículo 27 fracc. VII.- "Las asambleas serán precisadas en la forma que prevea el reglamento de condominio según lo dispuesto en el artículo 34 fracc. IV". "Fungirá como secretario el administrador si es persona física y si lo es moral la persona que ésta designe. (*)".

El artículo 34 faculta que el reglamento de condominio, contendrá por lo menos los siguientes; fracc. IV, -- procedimientos de la convocatoria, forma de convocar a -- asamblea de condóminos y personas que la presidirán.

El maestro Manuel Borja Soriano dice que: nuestra -- Ley no señala los requisitos que debe contener la convocatoria, nos encontramos, pues, frente a un caso claro de *vacatio legis*, que debemos resolver, siguiendo el método señalado por la constitución de acuerdo con los principios generales del derecho (art. 14), que no son otros que -- los que se infieren por indicación de los principios particulares que existen en nuestras leyes y por sucesiva generalización, son el espíritu general de las Leyes, las -- nociones fundamentales sobre las que reposa un código, lo que se obtiene por el procedimiento de la analogía, como lo entiende Geny, comprendiéndose en la analogía legis y la analogía iuris. (42).

La convocatoria, si el reglamento no dispone otra cosa, deberá hacerse normalmente por el administrador, o -- bien, por los propietarios, cuando representen por lo menos la cuarta parte, artículo 31 fracc. XII. (43)

(42) BORJA, Soriano Manuel, Teoría General, pp. 71

(43) Véase la Ley de Condominio, (art. 31, fracc. XII).

(*) Véase Código Civil.

Quórum..- Para concluir con este tema dentro de los requisitos para convocar a asamblea de condóminos, la Ley de condominio, conforme el artículo 28. Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 51% de votantes; si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presente.

**De la obligatoriedad de las determinaciones en --
Asambleas;**

Las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos de esta Ley, del reglamento de condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y desidentes.

Comentando el artículo 28 de la Ley, nos dice que la asamblea para que se lleve a cabo es necesario, la asistencia del 90% de condóminos y si en esa convocatoria no se reúne, la cantidad de condóminos, es menester convocar, nuevamente por segunda vez, para ver si es posible, reunir la cantidad estipulada por primera vez o reunir el 51% de condóminos, y si la convocatoria se llevara a cabo por tercera vez, la asamblea podría llevarse a cabo, si los presente así lo desearan, tomando en cuenta que las resoluciones, que se adoptarán en la asamblea, serían por la mayoría de los condóminos presentes.

De las determinaciones, que se adoptarán en la asamblea obligan a los ausentes y desidentes, esta determinación debe cumplirse conforme a la Ley, reglamento de condóminos y otras disposiciones aplicables conforme a la Ley.

Formato de la convocatoria de asamblea y
del acta de asamblea.

Primer Forma
to:

Convocatoria.
(1a. 2a. 3a.)

CONVOCATORIA DE ASAMBLEA.

Se convoca a los condóminos a la asamblea _____
(ordinaria o extraordinaria), que tendrá lugar el próximo
día _____, del mes de _____ a las _____ horas, en el
local _____ (domicilio), para tratar la siguiente:

ORDEN DEL DIA.

- 1.
- 2.
3. etc.

Se suplica su puntual asistencia.

México, D.F., a _____ de _____ de 19__

EL ADMINISTRADOR:

(o el comité de vigilancia cuando el administrador no haya
convocado).

Dentro de los requisitos para convocar a asamblea - existe una regla general que nos señala, el maestro Gerardo Guzmán Araujo, conforme el artículo 27 de la Ley y - que rigen para cualquiera asamblea de condóminos.

1.- Las asambleas generales se celebrarán por lo me nos una vez al año.

2.- Cada condómino gozará de un número igual de vo tos al porcentaje del valor de su departamento, vivienda casa o local, represente en el total del condómino.

3.- En el caso de que exista crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de los votos del condómino se reducirá a la proporción del precio que hubiera pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.

4.- La votación será personal, nominal y directa, - por el reglamento del condominio puede determinar otras formas y procedimientos.

5.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial.

6.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos - restantes, para que sean válidos de los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino minoritario o el grupo de minoritario podrá someter la discrepancia - en los términos del artículo 41 de la Ley.

7.- Las asambleas serán presididas en la forma que - prevea el reglamento de condominio (art. 34 fracc. IV,) - fungirá como secretario el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

8.- El secretario llevará un libro de actas que debe rá estar autorizado por el Departamento del Distrito Fede- ral, las actas serán autorizadas, con la fé del propio -- secretario o de Notario Público, por el presidente de la- asamblea y por el comité de vigilancia.

9.- El secretario tendrá siempre a la vista de los- condóminos y de los acreedores registrados, el libro de- actas e informará por escrito a cada uno de las resolu- ciones que adopte la asamblea.

10.- Cuando la asamblea se celebre por virtud de -- primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90%, -- cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum se- rá cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se- efectuare en razón de tercera convocatoria, las resolu- ciones se adpotarán por la mayoría de los presentes.

11.- Las determinaciones adoptadas por las asam- -- bleas, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los- ausentes y desidentes.

3) FACULTAD DE LA ASAMBLEA.

La facultad de la asamblea, conforme el artículo 29 de la Ley. (44).

Facultades de la Asamblea:

1.- Nombrar y remover libremente al administrador - en los términos del reglamento del condominio, excepto - a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condo- minio.

(44) Véase La Ley de Condominio.

2.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros, y los que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

3.- Nombrar y remover al comité de vigilancia que -- podrá constituirse con una o hasta tres personas.

4.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía -- que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado.

5.- Examinar y en su caso aprobar el estado de cuenta anual que somete el administrador a su consideración.

6.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

7.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos -- para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con -- que debe contar el condominio.

8.- Promover lo que proceda ante las autoridades com -- petentes, cuando el administrador infrinja la Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposición legal aplicable.

9.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asun -- tos de interés común que no se encuentren comprendidos -- dentro de las funciones conferidas al administrador.

10.- Modificar la escritura y el reglamento del con -- dominio, dentro de las disposiciones legales aplicables.

11.- Las demás que le confiere la Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás dispo -- siciones legales aplicables.

Los asuntos de interés común que no se encuentren -- comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador dice nuestra Ley en su artículo 29 fracción X.

Serán resueltas en la asamblea por los propietarios. Comentando la Ley Argentina dice: José A. Negri que "No es posible admitir su interpretación en el sentido de que - la asamblea esta impedida de entender en los asuntos de interés común comprendidos entre las atribuciones del administrador, pues ello nos llevaría a reconocer en éste - una autoridad superior a la de sus propios comitentes, - representados precisamente por la asamblea de propietarios, alguien debe hallarse jerárquicamente, por sobre - la autoridad del administrador, que no es, en definitiva sino un simple mandatario del consorcio, alguien debe fijar su retribución y lo que es mas importante, alguien - debe fiscalizar su cometido y tener facultades para removerlo en caso necesario. Ese organismo o autoridad superior sobre la actuación del administrador, no puede ser sino la asamblea, que es la expresión jurídica y legal - de todos los propietarios."

"Interpretando el párrafo que comentamos en el sentido de que la asamblea no debe inmiscuirse en la gestión ordinaria del administrador salvo el caso de llamarlo a rendir cuentas, o en otros términos, que el administrador goza de amplia libertad para llenar su cometido - conforme a las facultades conferidas por el reglamento, - lo que no excluye que las directivas de la administración deben ser establecidas por la asamblea de propietarios, y que ésta puede y debe encorar y resolver cualquier asunto, aún cuando se halle dentro de la gestión ejecutiva del administrador. De otro modo, se admitía - la existencia de dos autoridades autónomas, en perjuicio seguro de los propietarios. (45)

(45) A. Negri Jose, op. cit. pp. 108

Dentro de las facultades que la Ley le otorga a la -
asamblea conforme el artículo 29 de la Ley, fracción I, -
nos dice que el administrador podrá renombrarse y removerse
se en los términos del reglamento del condominio, excepto
los que funjan por el primer año, que serán por quienes -
otorguen la escritura constitutiva del condominio.

Esto nos dice que el administrador puede removerse -
cuando así lo determine la asamblea de condóminos, y que
los administrados que funjan por el primer año, serán de-
signados, por los que otorguen la escritura constitutiva
del condominio, nos indica claramente que los condóminos
se les resta este derecho, ejemplo: si durante el primer
año el administrador no cumpliera con su función los con-
dóminos no podrán removerlo y de lo cual estarán sujetos
relativamente en lo que transcurre el término de su fun-
ción.

ACTA DE ASAMBLEA.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, el día _____ de _____ de _____ a las _____ horas, se celebra una asamblea _____ (ordinaria o extraordinaria), convocada por _____ (el administrador o el comité de vigilancia), en el local ubicado en _____ para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA.

1.-

2.- etc.

(enumerar los asuntos para los que fueron convocados). Previamente se pasó lista de presente a los condóminos, habiendo asistido los que se enumeran a continuación.

1.-

2.-

3.-

4.- etc.

Habiendo quórum por estar presente _____ (número) copropietarios que representan el _____ % del total (en caso de que sea resultado de tercera convocatoria, lo que normalmente se presenta, el quórum es correcto con los presentes).

Una vez leído el orden del día y sometidos a discusión se llegó a los siguientes acuerdos.

1.-

2.-

3.-

4.- (enumerarlos de acuerdo con el orden del día etc

Se hace constar que los acuerdos se tomaron por _____
_____ (unanimidad de votos, pero si fue por mayoría de -
votos se mencionará el número).

Firman los miembros del comité de vigilancia y el --
administrador.

4

4) ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

Los acuerdos que se toman en la asamblea de condómi-
nos:

"Como se ha comentado que la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio". Ahora cabe mencionar que, es lo que la asamblea de condóminos acuerda dentro de sus funciones, como antecedente legal e indirecto de la Ley de Condominio el artículo 945 del Código Civil,

"Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos".

Artículo 945 del Código Civil para la administración de la cosa común.

"Serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes".

Artículo 947 del Código Civil, para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Jerónimo González, con relación al ámbito de los acuerdos por mayoría, cita un caso curioso que queremos consignar:

"No esta autorizada la mayoría --dice-- para alquilar el portal a un joyero, si se compromete el destino del edificio o se disminuye el derecho de algún partícipe, --tal sería el caso, cuando el portal fuere bastante ancho, para permitir la entrada de un coche, y con la modificación resultara imposible este servicio (46)

El ejemplo pone de manifiesto la preocupación de ---

(46) TRAVESET Y González Ventura,

nuestro tratadista para fijar cuando un acuerdo había de ser tomado por unanimidad o por mayoría.

De acuerdo a la Ley de condominio en su artículo 27 la asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, serán del grupo de condóminos los convocados para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales para una y otras rigen las siguientes prevenciones.

Fracción V del artículo 27: de las resoluciones de la asamblea, éstas de tomarán por mayoría simple de votos excepto en los casos en que la presente Ley y el reglamento del condominio presidieran una mayoría especial.

"Los acuerdos que se tomen dentro de la asamblea de condóminos serán únicamente aquellos, que se relacionen con el condominio podemos citar como ejemplo el artículo 38 de la Ley, el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en su basta pública, respetándose el del tanto, en los términos del reglamento del condominio; el ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo -- del 75% de éstos.

"Nos da ha entender que antes de tomar esta desci sión los condóminos, darán su punto de vista si aprueban o no, este acuerdo para obligar al condómino moroso a vender en subasta pública, ya -- que el administrador no podrán actuar por si solo, sin consentimiento de los demás, si por ejem plo, la mayoría no estuviera de acuerdo, el condómino moroso vendiera y se le diera la oportunidad de cumplir con sus obligaciones".

5) ACUERDOS COMO ANTESALA DE UN PROCESO JURIDICO.

El procedimiento para la antesala de un proceso jurídico. Este acuerdo puede ser dentro o fuera de la asamblea, para que después sea tema de discusión, o sea también antes de iniciar un procedimiento jurídico, en contra de cualquiera de los condóminos que no cumplan con sus obligaciones, podríamos mencionar, cuando uno de los condóminos no cumpla con sus obligaciones, podría ser en el caso que se encuentra previsto en el artículo 37.

Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente causarán interés de tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

"En este caso nos dice si el condómino moroso no cumple con esta obligación traera aparejada el adeudo más intereses al tipo legal".

La liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañado de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se haya determinado.

Las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Esta acción siempre debe de ir aprobada por todos --

los condóminos, aunque el administrador tenga poder amplio, para ejercer cualquier acción en contra de cualquiera de los condóminos morosos, ya que estos gastos, por honorarios, deberán ser cubiertos por los condóminos, por eso es necesario que cualquiera de los problemas de condominio se someta, a un acuerdo antes de la asamblea, conforme lo establece la Ley en su artículo 38,

El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta Pública, respetándose el del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

Esta facultad que la Ley transcribe en el artículo 38. Los condóminos tienen facultad para proceder en contra de cualquiera de los condóminos ante los tribunales competentes, pero queda a criterio del administrador o de los condóminos, llevar a cabo esa determinación o acuerdo que se llega en la asamblea, por eso el condómino que no cumpla puede en un momento dado cumplir con la obligación omitida para que quede exento de toda acción que pudiera tener en su contra.

También existe otro caso cuando el administrador no cumpla con sus obligaciones. El acuerdo que se tome dentro de la asamblea de condóminos puede ser, que no sea muy formal, ya que en este caso, los condóminos pueden llegar a un acuerdo en que el administrador renuncie a su cargo por incumplido, sin tener que llegar ante los tribunales competentes, por dentro de la misma Ley conforme el artículo 29 fracción VII.

—Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el

reglamento del condominio, la escritura constitutiva de cualesquiera disposición legal aplicable.

Lo que se trata de explicar es que cualquier acuerdo que se tome dentro de la asamblea puede ser nulo; por razones que la misma asamblea por un mínimo del 75% dejaría sin efecto el acuerdo anterior y cuando los acuerdos son tomados fuera de asamblea no tienen ningún valor jurídico por razones de que no está aprobado en la asamblea y, por lo tanto son nulos cualesquiera acción en contra de los condóminos que no sea aprobado por este órgano su premo.

6) EFECTOS JURIDICOS DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN ASAMBLEA.

Es digno de mencionar las ideas del Dr. Raúl Ortiz Urquidí, catedrático de nuestra máxima casa de estudios, que manifiesta en su libro de Derecho Civil, ya que el autor de este modesto trabajo, vinieron a esclarecer la diferencia que él en una forma brillante resalta acerca del hecho y efecto jurídico, nuestro muy querido maestro dice que, son dos acontecimientos ajenos a la voluntad, que el efecto jurídico es consecuencia de un hecho jurídico; porque la palabra efecto jurídico es un lenguaje incorrecto, puesto que en rigor solo es propio de las ciencias naturales regidas por el principio de la casualidad universal, pero no de la ciencia jurídica que por no ocuparse del ser sino del deber ser, no reconoce ni puede reconocer como base dicho principio.

Es tan solo porque el propio término efectos ha tomado también carta de naturalización en el lenguaje jurídico y por ello mismo, siendo de uno arraigada y dia-

rio, en el campo del derecho, interpretando las ideas -- del Dr. Raúl Ortíz Urquidí, que tal término vendría siendo relativo ya que dice: que no seremos nosotros quienes pretendamos desarraigarlo y desterrarlo.

Es por eso que dentro del trabajo del régimen de -- condominio que realizamos, estas consecuencias jurídicas, vendrían siendo consecuencias de los acuerdos, de la asamblea general; en cuanto se protocolice ante un Notario o se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (47).

Los derechos y obligaciones de cada condómino, como se ha venido comentando; se rige por la misma Ley Sobre -- el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal y el reglamento, cualquiera violación o incumplimiento de los condóminos trae aparejado por lo regular una sanción o apercibimiento a través del administrador, --- quien notificará al condómino.

Los acuerdos que se toman en la asamblea general de condominio, son acuerdos que tienen su fundamento legal, -- como hemos mencionado anteriormente, conforme a los artículos 27, 29, 38 y 39 cualquier omisión que se suscitara en el acta de acuerdos, podría ser nulo dicho acuerdo, si esta no se lleva a cabo conforme lo establece la Ley o reglamento, podríamos citar textualmente el artículo 27 --- fracción VII, nos habla de la forma de presidir las asambleas.

"Las asambleas serán presididas en la forma que -- prevea el reglamento del condominio, según lo -- dispuesto en el artículo 34 fracción IV. Fungirá como secretario de ellos el administrador, si es persona física, y si lo es moral la persona que -- ésta designe".

(47) ORTÍZ, Urquidí Raúl, Derecho Civil, pp. 235 y -- 243.

Nos da a entender que si la asamblea de condóminos no se llevara de acuerdo a la Ley o reglamento que lo rige, la asamblea, no podría tener ningún valor jurídico, para demandar cualquiera de los condóminos que incurran a lo dispuesto por el artículo 17, 38 y 39 de la Ley, -- por razones que el condómino supuestamente demandado podría objetar el acta, por falso o por que la asamblea -- omitió alguna formalidad establecida por la propia Ley o reglamento o acta constitutiva; ejemplo: podría ser que la asamblea de condóminos fuera presidida por el menor -- porcentaje que fija el artículo 38, entonces la acción -- que nos dice este artículo sería difícil llevarlo a cabo por razones de que el porcentaje que se diga no llegara a completarse.

Cabe señalar un interrogante si este problema se -- avocaría a lo dispuesto por el artículo 17 y 28 o si el problema que nos menciona el artículo 38, de aquéllos -- que incurren a la omisión de este artículo estaran únicamente por lo dispuesto, por precepto que no señala que -- deben ser el 75% para poder llevar a cabo el cumplimiento de la acción que se menciona o se estará lo que dispone el artículo 38 que dices:

"Las convocatorias para la celebración de asam--bleas se harán en los términos de la fracción -XII del artículo 31 de esta Ley."

Que nos dice: Artículo 31 fracción XII, convo--car a asamblea, cuando menos con diez días de -- anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, mas día y hora en que se celebrará incluyendo el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar para que -- tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito".

Volviendo al artículo 31 en cita que nos dice del --
quórum.

Quando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de votantes, si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán -- por la mayoría de los presentes.

De la obligatoriedad de las determinaciones:

Las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos de esta Ley, reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos -- los condóminos incluyendo a los ausentes y desidentes, -- analizando los artículos 28 y 38 nos inclinamos por el -- porcentaje que nos menciona el artículo 38, en relación -- a la fracción V del artículo 27 que nos dice:

"Las resoluciones de la asamblea se tomarán por -- mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial".

Por ser un caso especial dentro de la comunidad, por la razón de que muy remotamente se suscitan estos problemas por eso la Ley requiere un 75% para obligar a un condómino a vender sus derechos y hasta en subasta pública, -- ante los tribunales competentes iniciando una demanda en -- contra del condómino incumplido y así obligarlo por medio de una resolución en su contra, si sale culpable o se le -- demuestra que ha incurrido en una omisión.

Conforme el artículo 17 que dice:

"El condómino de un departamento, vivienda, casa -- o local, puede gozar, usar y disponer, de el con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y-

las demás que establezcan la escritura constitutiva, el reglamento del condominio, pero no podrá ser objeto de venta o arrendamiento parte de los mismos, como piezas o recámaras.

Los acuerdos que se toman dentro de la asamblea, como en el caso que venimos mencionando pueden servir como base de la acción en contra del condómino que ha incumplido con sus obligaciones causando daños y perjuicios a los demás, pero este acuerdo puede ser relativo, por razones de que la asamblea puede incurrir a una omisión, o sea que el acuerdo que se tome en asamblea no se cumpla conforme los requisitos que marca la Ley el reglamento, o el acta constitutiva; entonces este acuerdo, siempre carecerá de formalidad, ya que el condómino agraviado podrá objetar su validez en el momento oportuno procesal.

Citando un ejemplo, si el reglamento o acta constitutiva de condominio estipula que toda innovación o sea modificación en cualquiera de los artículos del reglamento de condominio será necesario su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los acuerdos tomados en asamblea no surtirán ningún hecho jurídico en cuenta de los condóminos, por razones que, para intentar cualquiera acción es necesario que todas las modificaciones al reglamento o al acta constitutiva sean inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, tal como lo prevee el artículo 4o. fracc. IX, los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Del contenido del apéndice de la escritura:

Al apéndice de la escritura se agregaran, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, vivienda, casa o local y a los elementos comunes así como el reglamento del propio condominio.

En relación con el artículo 5o., de la Ley y la --- fracc. IX del artículo 4o., el acta constitutiva, el reglamento y demás documentos insertos en la escritura deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo menciona el artículo 5o., la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles, que reúnan los requisitos que la Ley fija, deberán de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La asamblea general como hemos venido mencionando, que es un órgano supremo que tiene funciones muy importantes dentro de la comunidad, ya que la misma ley le faculta e inclusive hasta permite la modificación de la escritura constitutiva y del reglamento, en el artículo 29 fracción XI, Dice:

"Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales, aplicables, ya que con anterioridad el artículo 8o. prevee la modificación dice:

Artículo 8o., "El reglamento del condominio podrá prever los casos en que con base en la Ley y en la correspondiente escritura constitutiva proceda la modificación de esta".

También es necesario que los acuerdos tomados en --- asamblea se anoten en un libro de actas que menciona el artículo 27 fracción VIII, para su validez jurídica, por cuestiones que la Ley dice en la fracción VIII.

"El secretario llevará un libro de actas que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, las actas por su parte serán autorizadas con la fé del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asam---

blea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

Del informe de la resolución de la asamblea:

Fracción IX (artículo 27). "El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro de actas, y les informará por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea.

En esta forma concluimos, que la asamblea de condóminos como órgano supremo, podría ser una autoridad máxima dentro de la comunidad, para aprobar si se procede o no en contra de algún condómino, que haya incurrido en alguna violación al reglamento o acta constitutiva o la Ley, Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

7) UN CASO JUDICIAL CONCRETO EN TRAMITE:

Nos avocamos a este problema por ser un asunto de condominio que se relaciona con la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y que además es de interés jurídico, que va relacionado con el trabajo que se realiza.

El problema del inmueble que está sujeto al régimen de propiedad en condominio, situado en las calles de Dr. Lavista 143 de esta Ciudad, es el siguiente: Con fecha 9 de febrero de 1981 la Inmobiliaria Dr. Lavista 143, S.A. a través de su apoderado legal, el administrador y los condóminos, demandaron en la vía ordinaria civil, en el Juzgado Vigésimo, bajo el expediente número 2714/81, Segunda Secretaría, a la propietaria del local 4 del edificio en condominio la venta en Subasta Pública, conforme a la demanda que se transcribe:

INMOBILIARIA DR. LAVISTA 143, S.A.
LEOPOLDO GUTIERREZ ESQUIVEL, MA-
NUEL PEREZ SALAZAR, LEOPOLDO GU-
TIERREZ DIAZ, LIC. JESUS CORTES-
VARGAS, INTEGRANTES DEL CONDOMI-
NIO DR. LAVISTA 143.

VS.

CONCEPCION JACOME DE FREYRE.
ORDINARIO CIVIL.

C. JUEZ VIGESIMO DE LO CIVIL

OSCAR SOSA CORDERO, en mi carácter de Representante Legal de los propietarios en condominio del inmueble ubicado en las calles de Dr. Lavista 143, personalidad que emana de mi cargo de ADMINISTRADOR del condominio aludido en términos del Testimonio de la Escritura pública número 38,525, otorgada el día 10. de diciembre de 1980, ante el Notario número 62, de esta Ciudad, Lic. Heriberto Román Talavera, cuyo original se acompaña, señalando como domicilio para oír notificaciones: la casa marcada con el número 121 de las calles de Sacramento, colonia del Valle en esta Ciudad, autorizando para oír las en mi nombre y recibirlas a los señores licenciados Guillermo Moreno -- Sánchez, Daniel Esquivel Silva, Samuel Durán Perales y Pasantes en Derecho Antonio Gil Estrada, ante usted con todo respeto comparezco y expongo:

Que en la vía ordinaria Civil, y en ejercicio de la acción prevista en el Artículo 38 de la -- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, vengo a demandar a la señora Concepción Jacome de Freyre el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- La venta en SUBASTA PUBLICA de -- los derechos que corresponden a la demandada, respecto --

del local número 4 del edificio en condominio número 143, de las calles de Dr. Lavista, Colonia de los Doctores en esta Ciudad.

b).- El pago de los daños y perjuicios que se han originado en detrimento de mis representados, así como los que se sigan causando por el incumplimiento de la demanda.

c).- Los gastos y costas que se originen en la tramitación del presente juicio.

Fundan la demanda los siguientes hechos y preceptos de derecho:

H E C H O S :

1.- Consta en el Testimonio a que se ha hecho mérito al principio de este escrito, que ostento el cargo de Administrador del edificio en condominio marcado con el número 143 de las calles de Dr. Lavista, colonia de los Doctores de esta Ciudad y en tal virtud conforme al Reglamento de Administración y Condominio de dicho inmueble por disposición expresa de su artículo 62, soy Representante Legal de los propietarios del mismo.

2.- Mediante escritura pública número 44,318 de fecha 30 de agosto de 1967, otorgada ante la fé del C. Notario Público número 61 y temporalmente encargado de la Notaría Número 21 de esta capital, Lic. Eduardo del Valle, se formalizó la declaración unilateral para constituir el régimen de Condominio y Copropiedad del Edificio 143 de la Sexta calle de Dr. Lavista en esta Ciudad quedando inscrita en la Sección Primera - A del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad el día 7 de noviembre de 1967 en el Tomo 169, Volúmen Tercero de la Serie - A, a fojas 263 a 281 bajo los números 595 a 647, según se acredita con el documento que se exhibe, en cuyo apéndice

aparece bajo la letra B el REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y CONDOMINIO del inmueble aludido.

3.- La señora Concepción Jacome de Freyre es titular del local número 4 del Edificio en condominio de referencia y como tal se encuentra sujeta a las consecuencias jurídicas que señala el artículo II de la Ley de la materia anteriormente invocada, correspondiéndole el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que el propio ordenamiento y el Reglamento de Administración correspondiente, atribuyen a todos y cada uno de los condóminos.

4.- De acuerdo al texto del artículo 19 del Reglamento de Administración y Condominio, al local número 4 cuya titularidad corresponde a la demandada, se le asignó el uso y destino de oficina o despacho.

5.- El artículo 19 del mencionado Reglamento previene que "NO PODRAN INSTALARSE EN NINGUNO DE LOS LOCALES DEL INMUEBLE... NI ESTABLECIMIENTO QUE REALICEN ACTIVIDADES INMORALES, PELIGROSAS, INSALUBRES O MOLESTAS EN GENERAL.

6.- En el local número 4 de la condómino demandada, han operado desde hace más de 7 años y -- hasta esta fecha diversos giros comerciales denominados "ESCRITORIOS PUBLICOS", que en número excesivo rebasan -- la capacidad del espacio físico del inmueble, ocasionan-- do la afluencia en demasía de personas que concurren, --- atraídas por personas al servicio del establecimiento de-- nominados "ACARREADORES" que por su número invaden los -- accesos al edificio, causando graves deterioros a las pa-- redes y demás elementos del mismo, impidiendo también la-- entrada a los clientes y propietarios de las demás oficina-- nas, dando una mala imagen y molestias en detrimento del conjunto de propietarios, al grado de que se han origina-- do faltas administrativas e infracciones a los Reglamen--

to s y aún conductas que pueden tipificar la comisión de delitos.

7.- En razón de las quejas de los ocupantes del Edificio y de la inconveniencia del funcionamiento de los giros denominados "Escritorios Públicos" a que fueron destinados algunos de los locales del Condóminio, en Asamblea de fecha 23 de octubre de 1974, los Condóminos determinaron "SUPRIMIR LOS ESCRITORIOS PUBLICOS QUE TENGAN ESTABLECIDOS LOS DESPACHOS PARA DAR MAYOR PRESENTACION AL EDIFICIO FIJANDOSE COMO LIMITE PARA LLEVAR A CABO DICHA RESOLUCION HASTA EL DIA 31-DE DICIEMBRE DE 1974, ASIMISMO SE ACORDO SUPRIMIR LETREROS, CAMBIAR CHAPAS Y ARREGLAR LAS LAMPARAS Y BAÑOS DEL EDIFICIO".

8.- Posteriormente, en Asamblea de fecha 9 de noviembre de 1979, atento a los deterioros originados con motivo del funcionamiento de los "Escritorios Públicos", los Condóminos determinaron por mayoría de votos y en términos del artículo 22 de la Ley que los rige, que los titulares de los locales en los cuales funcionaba dicho giro, se responsabilizaran del 70% (setenta por ciento) del importe de los costos de reparación de las áreas comunes dañadas con motivo del tráfico excesivo de clientes y "Acarreadores" que asisten a dichos negocios, RATIFICANDO la obligación a los interesados para usar el inmueble conforme al destino aprobado y por ende proceder a la desocupación de los Escritorios establecidos, practicando a los infractores del Reglamento de Administración, la primera amonestación que señala su artículo 106, entre los que se encuentra la señora Concepción Jacome de Freyre.

9.- No obstante los acuerdos de Asamblea adoptados legalmente que obligan en términos del artículo 97 del Reglamento de Administración y Condóminio para el Edificio DR. LAVISTA 143 a todos los pro-

pietarios incluso ausentes y desidentes, en los que constan reiteradamente tres amonestaciones y diversos apercibimientos para que cesen las violaciones consistentes en destinar el local del cual es titular, al giro mercantil de "Escritorios Públicos", con las consiguientes molestias a los demás ocupantes del edificio, la señora Concepción Jácome de Freyre se ha negado sistemáticamente a cumplir con sus obligaciones, negándose igualmente a cubrir la parte proporcional de las reparaciones del vestíbulo, de acuerdo con los metros cuadrados que ocupa que asciende a \$102,624.29 (CIENTO DOS MIL SEICIENTOS VEINTICUATROPESOS 29/100 M.N.) - - - - - razón por la cual en mi carácter de Administrador del Condominio aludido y como representante legal de la totalidad de los demás titulares cuyos nombres aparecen al rubro del presente escrito, me veo precisado a solicitar de su Señoría en atención a los términos de la disposición invocada como fundamento de la acción, se constriña judicialmente a la demandada obligándole a vender sus derechos en SUBASTA PUBLICA, respetándose el del tanto y responsabilizándose de los daños a su cargo que anteriormente se indican y los que se sigan causando y se justifiquen en el curso del procedimiento, mereciendo especial atención hacer notar que el ejercicio de esta acción fué resuelto previa convocatoria a la contraria y después de su sucesiva cuntumacia, que el voto legal Asamblea de más de setenta y cinco por ciento de los miembros condóminos, según aparece en los Testimonios de las Escrituras Públicas que acreditan los hechos narrados y fundamentan la acción que se intenta.

Documentos Fundatorios de la
acción.

1).- Primer testimonio de la Escritura Pública número 44,318 que contiene la declaración unilateral constitutiva del régimen de condominio y copropiedad del Edificio

número 143 de las Calles de Dr. Lavista, Colonia de los Doctores en esta Ciudad, que incluye como apéndice el Reglamento de Administración y Condominio del mencionado inmueble, expedido por el Lic. Eduardo del Valle, Notario Público encargado de la notaría número 61 y temporalmente de la notaría número 21 de esta Capital.

2).- Primer Testimonio de la Escritura Pública número 38,966, otorgada ante el Notario número 62, de esta Ciudad, Lic. Heriberto Román Talavera, que contiene la protocolización del acta de ASAMBLEA DE CONDOMINOS, de fecha 23 de octubre de 1974.

3).- Testimonio de la Escritura Pública número 37,604 otorgada ante el fedatario de referencia que contiene la protocolización del acta de ASAMBLEA DE CONDOMINOS, de fecha 9 de noviembre de 1979.

4).- Testimonio de la Escritura número 37,780 otorgada ante el mismo notario, que contiene la protocolización del Acta de ASAMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINOS de fecha 18 de junio de 1980.

5).- Testimonio de la escritura pública número 37,960 otorgada ante el Notario aludido, que contiene la protocolización del acta de ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS, de fecha 15 de julio de 1980.

6).- Testimonio de la escritura pública número 38,525 otorgada ante el mismo Notario que contiene la protocolización del acta de ASAMBLEA ORDINARIA DE CONDOMINOS de fecha 13 de octubre de 1980.

7).- Testimonio del acta 37,927 otorgada ante el propio Notario Público indicado el día 21 de agosto de 1980, que contiene la fé de hechos comprobada con fotografías, asentada en el local Comercial número 4, del Condominio ubicado en las calles de Dr. Lavista número 143, colonia de los Doctores de esta Ciudad.

8).- Carta de fecha 2 de junio de 1980, dirigida -- por el compareciente a la señora Concepción Jácome de -- Freyre y entregada por conducto de su Representante Le-- gal, que suscribe la misma en muestra de recibo, y que -- contiene la notificación y requerimiento de pago del con-- cepto a cargo de dicha condómino para la reparación del-- vestíbulo y otros elementos del edificio número 143 de -- las calles de Dr. Lavista, colonia de los Doctores de es-- ta Ciudad.

D E R E C H O:

Se aplican al fondo de la situación jurídica plan-- teada los numerales 951 del Código Civil vigente en el -- Distrito Federal, así como los dispositivos 1, 4, 11, -- 13, 14, 15, 16, 17, 22, 25, 27, 31, 34, 35, 37, 38 y de-- más relativos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en -- Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Rigen el procedimiento los artículos 1, 2, 44, 95, -- 96, 143, 156, 255, 256, 259, 260 y demás relativos apli-- cables del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado en carácter de Ad-- ministrador y además Representante Legal de los propieta-- rios del Condominio ubicado en las calles de Dr. Lavista -- colonia de los Doctores, de esta Ciudad, demandando de -- la señora Concepción Jácome de Freyre las prestaciones -- que se indican en el proemio del presente escrito.

SEGUNDO.- Tener por exhibidos los documentos que --

justifican la personalidad que ostento y el derecho de mis representados para comparecer en la vía y forma propuestas en la instancia de este juicio.

TERCERO.- Admitir la demanda, ordenando se corra traslado a la contraria con las copias simples que se anexa, para que dentro del término de Ley formule su contestación.

CUARTO.- Tener por domicilio de la parte demandada el local número 4, del Edificio en Condominio número 149, de las calles de Dr. Lavista, colonia de los Doctores de esta Ciudad y como el propio el indicado al principio de este escrito y por autorizados para oír notificaciones y recibir los documentos que se expidan a mi favor, a los Profesionistas que igualmente se mencionan.

QUINTO.- En su oportunidad y previos los trámites de Ley, dictar resolución condenando a la demandada el pago de las prestaciones que se indican, compeliéndola a la venta de los derechos que le corresponden en relación al inmueble que se refiere el contenido del presente escrito

México, D.F., a 29 de abril de 1981.

OSCAR SOSA CORDERO.-

INMOBILIARIA DR. LAVISTA 143, S.A.
LEOPOLDO GUTIERREZ ESQUIVEL, MA
NUEL PEREZ SALAZAR, LEOPOLDO GU-
TIERREZ DIAZ, LIC. JESUS CORTES
VARGAS, INTEGRANTES DEL CONDOMI-
NIO DR. LAVISTA 143.

VS.

CONCEPCION JACOME DE FREYRE
ORDINARIO CIVIL
EXP. NUM. 2714/81
SEGUNDA SECRETARIA.

C. JUEZ VIGESIMO DE LO CIVIL

ERNESTO MARTINEZ, en mi carácter de Apoderado de la señora ~~Concepción Jacome de Freyre~~, según lo compruebo con el Testimonio de Poder que acompaño, señalando como domicilio para oír notificaciones el local No. 4 de la Casa 143 de las calles de Dr. Lavista, colonia de los Doctores, autorizando para oír las y recibirlas toda clase de documentos al licenciado Emilio Pardo Boland, Felipe López, Gerardo Herrera, ante usted respetuosamente expongo:

Que dentro del término que se me concedió, vengo por medio de este escrito a contestar la improcedente e infundada demanda que en mi contra instauran los actores, por conducto del señor Oscar Sosa Cordero, la cual me permito negar en todos sus términos, por ser improcedentes las prestaciones que se reclaman en los incisos a), b), c), - del proemio de la demanda.

Atento lo anterior, me permitió controvertir los hechos correlativos de la demanda en la siguiente forma:

H E C H O S:

1.- Ciertó el hecho primero de la demanda, respecto de que dicho señor tiene o se le conoce como Administra-

dor del Edificio de referencia, pero en autos no se encuentra acreditada su personalidad en los términos que establece la ley de la materia.

2.- Ciertamente también el hecho segundo de la demanda en cuanto a la constitución del Condominio y Copropiedad del Edificio 143, de la sexta calle de Dr. Lavista.

3.- Ciertamente también el hecho tercero de la demanda.

4.- Niego en todas sus partes el hecho cuarto de la demanda, en virtud de que el artículo 9o., del Reglamento que se menciona no especifica que el local 4, se haya destinado para oficina o despacho, pues toda la planta baja está destinada para locales comerciales.

5.- Ciertamente el hecho quinto de la demanda.

6.- Ciertamente en parte el hecho sexto de la demanda, en cuanto que han existido diversos giros comerciales denominados "Escritorios Públicos", pero niego rotundamente lo demás manifestado por la parte actora, pues no es cierto lo ahí indicado y el hecho de que acuden muchas personas, esto no implica que todas acudan al local comercial que ocupo, pues es público y notorio, que muchas gentes acuden a los despachos de diferentes profesionistas que tienen instalados bufetes jurídicos, donde se atienden negocios de diferentes especialidades y existen muchos profesionistas que se dedican a asuntos laborales y acuden cantidades de trabajadores, incluyendo sindicatos, que por lógica, se componen de muchos miembros y como consecuencia tiene necesidad de acudir a dichos despachos a tratar asuntos relacionados con su actividad, donde se desprende que siempre existe flujo y reflujo de personas, pero esto no quiere decir, que todas vayan a mi local comercial.

7.- Niego el hecho séptimo de la demanda puesto que el supuesto acuerdo que aparece en el se llevó a cabo el día 23 de octubre de 1974, en la asamblea que se indica,

es nula en virtud de que la misma no se realizó en los términos que establece el artículo 121 del Reglamento, - pues si bién es cierto que dicha asamblea se realizó, esta contiene acuerdos de modificación al reglamento y como tal, deben llenarse los requisitos establecidos por dicho artículo para que tenga validez y en la especie, no consta que dicho acuerdo se haya protocolizado y además se ha ya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que sea válido como lo establece el precepto citado.

8.- Por idénticas razones, niego el hecho octavo de la demanda en virtud de que dicho acuerdo que se tomó en la supuesta asamblea, que modifica lo estipulado por el Reglamento, no se realizó con las formalidades que establece el artículo 121, del propio reglamento y como consecuencia es nula la asamblea y los acuerdos que contiene, ya que estas se tornaron en forma unilateral y por tanto, no se inscribieron en el Registro Público de la Propiedad como se ordena en el artículo citado.

Por otra parte, e independientemente de lo antes señalado, quiero manifestar que dicho local se encuentra arrendado a terceros y esta circunstancia impide se desocupe de inmediato ya que se debe sujetar a que se trámite un juicio de Desocupación, situación ésta, que estoy realizando, pero se encuentra en trámite dicho juicio y a la fecha no ha existido aún resolución.

9.- Niego en todas y cada una de sus partes el hecho noveno de la demanda, por las razones aducidas al contestar los hechos anteriores, en virtud de que no ha existido violación por mi parte ya que el destino del local que es de mi propiedad, se destina para un fin lícito que no está prohibido por el artículo 19 del Reglamento Respectivo, y para que exista modificación a esa cláusula como se pretende se deben llenar los requisitos que establece el-

artículo 121 del propio Reglamento y la especie, no ha sido así, por lo que es indudable que tanto la asamblea como los acuerdos tramitados son nulos y se debe estar a lo que el propio precepto determina.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS.- Opongo desde luego la defensa de Falta de Acción, derivada del artículo 10., del Código de Procedimientos Civiles: En efecto, los actores carecen de derecho y como consecuencia de acción para deducir las prestaciones que se indican por las siguientes razones: De acuerdo con lo que establece el artículo 3 - del Reglamento correspondiente establece que: La distribución de las localidades o unidades privativas, es la siguiente:

Planta baja: Local Comercial 4. . . .; por otra parte, el artículo 9 del propio reglamento establece que las partes declaradas a ser propiedad particular, se agrupan por sus derechos y usos a que sean destinados en a).- Locales Comerciales; más aún, el artículo 19 del propio Reglamento estatuye que: "no podrá instalarse en ninguno de los locales del inmueble, Agencias de inhumaciones, expendios de bebidas alcohólicas, cabarets, ni establecimientos que realicen actividades inmorales, peligrosas insalubres o molestias en general: por otra parte, el artículo 18 del citado Reglamento, establece que no podrán modificarse el destino de los locales que establece el artículo 9, y si así fuere, esto se deberá realizar por acuerdo unánime de los propietarios y mediante la correspondiente rectificación de la Escritura Constitutiva del Régimen, lo cual deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y por último el artículo 121 del multicitado Reglamento establece que: . . .

"Las modificaciones, supresiones o adiciones a este reglamento no producirán efectos mientras no se protocolice el acta correspondiente, a fin de obtener su - - -

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad. EN TANTO, NO SE HAGA TAL INSCRIPCIÓN SEGUIRAN EN VIGOR LAS DISPOSICIONES ANTERIORES. En la especie, y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de referencia, no ha existido violación alguna por mi parte a los estatutos ni a su reglamento, en virtud de que como lo acabo de señalar, el negocio que tengo establecido se encuentra apegado a lo establecido por el Reglamento de referencia y a la ley que rige estos casos y si bien es cierto que han existido asambleas en las que se han tratado diversos acuerdos, según las copias de los testimonios que se acompañaron, también es cierto que dichos acuerdos modifican lo establecido expresamente por el Reglamento y para que dichos acuerdos surtan efectos, estos deben efectuarse en los términos que establece el artículo 121 del citado Reglamento y en la especie, según los testimonios que se acompañan, en ningún momento se desprende que los mismos se hayan realizado en los términos que contrae el propio artículo, por lo que, dichos acuerdos son nullos y por tanto no obliga a los condóminos en los términos de la parte final del artículo antes citado, de lo antes expuesto, se deduce que la parte actora carece de derecho y como consecuencia de acción para deducir las prestaciones que se indican en su demanda.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

Tenerme por presentado con este escrito, dando contestación a la improcedente e infundada demanda y tener por opuestas las excepciones y defensas planteadas.

Protesto lo Necesario

México, D.F., a 7 de julio de 1981.

En conclusión las modificaciones que se lleven a cabo de acuerdo a lo que dispone el artículo 18 del reglamento, establece que no podrán modificarse el destinado de los locales que marca el artículo 9o., y si así fuere, - esto se deberá realizar por acuerdo unánime de los propietarios y mediante la correspondiente fertificación de la escritura constitutiva del régimen, lo cual deberá -- ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y - por último el artículo 121 del reglamento establece que: "Las modificaciones, supresiones o adiciones a este reglamento no producirán efectos mientras no se protocolice el acta correspondiente, a fin de obtener su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, EN TANTO NO SE HAGA TAL INSCRIPCION SEGUIRA EN VIGOR LA DISPOSICION ANTERIOR.

Por esta razón que los acuerdos tomados en asamblea general no surtirán ninguna consecuencia jurídica para - obligar a la propietaria del local 4 a la venta en Subasta Pública, puesto que las formalidades, que marca el reglamento se omitieron.

Por lo que respecta a los daños que ocasiona el local 4, y por el hecho de dedicarse al giro de Escritorios Públicos, el cual es un despacho u oficina esta podrá ser tanto culpable o no ya que dentro del procedimiento se demostrará, pero no con este hecho se le obliga a la condómino a la venta en subasta publica por el - hecho de averiar, ciertas partes del condominio ocasionado por el uso común para poder llegar a su propiedad, en tal caso se le obliga únicamente a la reparación del -- área común que corresponde, conforme a los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos.

8) OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador del condominio, además de consignar se que deberá reunir los requisitos mínimos que lo faculten para tal actividad, se le impone una serie de obligaciones con el propósito de mantener siempre en favorables condiciones de salubridad y seguridad el condominio,, así como se prevee la constitución de un fondo para gastos de mantenimiento y administración para dichas finalidades; - fondo que si aparentemente pudiera parecer oneroso para - los condóminos, se llegó a la conclusión de que con el -- transcurso del tiempo, se traducirá en un positivo ahorro en el presupuesto doméstico.

Otro aspecto de especial importancia lo es el capítu lo relacionado con el reglamento de condominio y administración, en el que además de los citados requisitos que - debe reunir el administrador, se prescribe que esa disposición contenga precisamente los derecho y las obligaciones de los condóminos, asimismo, para beneficios de éstos las obras necesarias no podrán ser objeto de oposición -- como acontece en la Ley vigente.

Esto quiere decir, que aparte de los requisitos que la Ley señala, para el administrador, el reglamento de -- condominio, nos señala otros requisitos que el administrador debe cumplir, que mas adelante señalaremos.

Conforme a la Ley el Administrador, es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio.

Consideramos que hay que tener presente que la representación que le concede la Ley al Administrador se refiere exclusivamente a los asuntos comunes relacionados con el edificio; por lo mismo el administrador no será repre

sentante legal de los propietarios en asuntos que sean de interés particular de éstos. (48).

El Dr. RAUL ORTIZ URQUIDI, dice: Que el patrimonio de derecho común es el de todo particular no comerciante. Su elemento capital esencialmente establece, es decir, -- "Está destinado a permanecer indefinidamente en poder de su titular".

Es así que si el titular de ese patrimonio otorga un mandato a determinada persona tan sólo para que realice -- acto de administración y no de dominio, el apoderado jamás podrá vender válidamente, con sólo ese poder, ningún bien de su poderdante.

Por razón que el artículo 2553. El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554, cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.

Artículo 2554, en todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga -- con todas las facultades generales y especiales que requirirán cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidas sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisiera limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consig-

(48) BRANCA, Guiseppe, Citado por Manuel Borja Marti nez, pp. 227, 228

narán las limitaciones o los poderes serán especiales.

El Dr. Raúl Ortiz Urquidi, nos da a entender que el administrador de un edificio destinado al régimen de propiedad en condominio, únicamente es representante legal - de todos los propietarios en los asuntos comunes relacionados con el edificio, ya que el poder que se le otorga - al administrador es de carácter especial. (49).

Gustavo Adolfo Novil, pretendiendo que el administrador es un órgano del consorcio y no un representante de - los propietarios, afirma que: "Sería inconcebible que un - mandatario pudiera actuar contra el mandante; mientras que el administrador del condominio puede hacerlo contra cada uno de los condóminos. (50)

Considerando que cuando el administrador actúa en -- contra de un propietario que no cumple con sus obligaciones, lo hace como representante del resto de los dueños - de departamentos, ya que para éstos el asunto es un "Asun to común relacionado con el edificio". Por el contrario - el administrador no representa legalmente, ni puede repre - sentar, al propietario incumplido, ya que el caso no es - "asunto común", sino exclusivamente de la incumbencia e - interes del remiso.

En algunas ocasiones, en el extranjero se ha conside rado al administrador de un edificio en "Condominio" como un trabajador sujeto a la legislación laboral. En nues-- tro derecho creemos que para los efectos de la Ley Fede-- ral del Trabajo no debe considerarse al administrador como un trabajador, sino como un "empleado de confianza", - ya que guarda gran semejanza, y la misma Ley (art. 182),-

(49) ORTIZ, Urquidi Raúl, op. cit, pp. 260 y 261

(50) NOVIL, Gustavo Adolfo, Administrare del Condomi - nio, pp. 130.

la equipara como el "gerente de una sociedad que se considera como un Empleado de Confianza". (*).

El administrador tendrá todas las facultades que fije la Ley o establezca el reglamento.

Gustavo Adolfo Novile, dice: Que la actividad del administrador es doble: ejecutiva que se ejercita en el interior del condominio, y representativa que se refiere al exterior.

Se suele decir aún que el administrador del condominio es el órgano ejecutivo frente a la asamblea, que tiene funciones de órgano dispositivo, pero esta distinción no parece exacta, sin embargo, puede ser útil como concepto directivo; donde existe un reglamento especial de condominio, será ésta quien determine las distintas competencias de los órganos administrativos del condominio. (51).

Nos da a entender que el reglamento de condóminos es quien nos indique cuales son las facultades y obligaciones del administrador.

El administrador, no sólo tiene el derecho sino la obligación de comprobar la legitimidad de los acuerdos de la asamblea que va a ejecutar, pues en caso de que los acuerdos sean ilegítimos él será responsable de acto al mismo tiempo que la asamblea. (52).

El artículo 29 fracc. VI, dice que: El administrador para poder desempeñar tal función debe reunir ciertos requisitos, que son conforme a la Ley, artículo 29 fracc. - VI, resolver sobre la clase y monto de la garantía que de

(*) Vease Ley Federal del Trabajo.

(51) NOVILE, Gustavo Adolfo, op. cit. pp. 154

(52) BRANCA, Guiseppo, op. cit., pp. 417 y 418.

be otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y el manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuando el de reserva, para reposición de implementos; otras de las facultades de la asamblea.

Nombramiento y remoción del administrador:

Artículo 29 de la Ley:

1.- EL ADMINISTRADOR

Designación:

- a).- Quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, sólo por el primer año.
- b).- Asamblea General.

2.- REMOCION

Puede ser removido por:

- a).- Asamblea general.

3.- EN QUIEN PUEDE RECAER ESTA RESPONSABILIDAD

- a).- En persona física (condominio o persona ajena).
- b).- En persona moral (normalmente una compañía inmobiliaria dedicada a esta actividad).

Es muy importante señalar que, previamente a la designación del administrador, se someta a la consideración de la asamblea los diversos presupuestos que pretengan controlar.

Hay que tener en cuenta que existe la posibilidad de la autoadministración, la que tiene sus ventajas y sus desventajas, porque si es con remuneración puede generar conflictos futuros y si es gratuita, en cierta medida, es una pesada carga.

Atribuciones y Deberes del Administrador.

- 1.- Llevar, debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal un libro de registro de los acreedo

res que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

2.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y -- los servicios comunes, y, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

3.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

4.- Atender a la operación de las instalaciones y -- servicios generales.

5.- Realizar todos los actos de administración y -- conservación.

6.- Realizar todas las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen -- normal y eficazmente.

7.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona.

8.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda, aportar para los fondos de mantenimiento, administración y reserva.

9.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos del reglamento de condominio.

10.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior.

11.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien la reciba, un estado de cuenta que muestre:

- a).- Relación pormenorizada de los gastos de mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

b).- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrir.

c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente.

El condómino tendrá un plazo de 5 días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que están de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea.

12.- Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, mes, día y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten ante Juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea, según lo previene el artículo 32 de la Ley de la materia.

En caso de suma urgencia, se convocará a asambleas con la anticipación que las circunstancias exijan.

13.- Exigir con la representación de los demás con-

dóminos al infractor que realice las obras prohibidas en el artículo 24 de la Ley, las responsabilidades en que incurra.

13.- Realizar las demás funciones y cumplir y cuidar que se observen, las obligaciones que establece a su cargo la Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

9) ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

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

El comité de vigilancia es un órgano que se integra hasta con tres personas que sean condóminos, cuya finalidad esencial es la de vigilar que el administrador cumpla fielmente con los acuerdos de la asamblea general, y con las demás funciones que le corresponden de acuerdo con la Ley, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva.

Otros autores dicen que el comité de vigilancia bien siendo un órgano de administración intermedio entre el administrador y la asamblea de propietarios; sus facultades del comité será únicamente las que se le señalen en la Ley de Condominio, el reglamento y del acta constitutiva. Este comité se encarga de vigilar la gestión del administrador, de velar por la buena marcha de las relaciones entre los propietarios.

La creación del comité de vigilancia viene siendo un segundo administrador; es recomendable para aquellos casos, en que exista un número considerable de departamentos en un edificio.

Para justificar la existencia de este organismo, Negri dice: "Nos encontramos pues, en presencia de una asamblea de propietarios que se reúne ordinariamente una vez por año; y de un administrador, que será una persona ajena al consorcio, que realiza su misión con carácter profesional. En términos de sociedad anónima, se ha creado una asamblea y un gerente general. Consideramos necesaria la presencia de un director permanente, al que para los efectos de esta organización denominamos consejo de administración.

Considerando que en materia de condominio vendría -- siendo el comité de vigilancia. (53).

Por otra parte, bien puede producirse el caso de una ausencia imprevista, temporal o definitiva del administrador, ¿Ha de quedar aceptado el consorcio hasta la reunión de la asamblea? mucho mas razonable es que exista el organismo que adopte las medidas de urgencia mientras aquellas se convocan.

Una segunda hipótesis.- El administrador se alza contra la autoridad de la asamblea, o desobedece sus directivas. ¿Es inevitablemente necesario recurrir a la Justicia?, ¿No es preferible que el consejo de administración tome en su cargo la convocatoria?

El simple planeamiento de estas cuestiones denota la conveniencia de que exista un elemento permanente de fiscalización y de consulta para la gestión del administrador, ya que pueda suplir su acción en caso necesario. La gratuidad de esas funciones garantizan un mejor desempeño. (54).

(53) NEGRI, José A, op. cit., pp. 125

(54) Idem.

Ahora señalaremos, las atribuciones y deberes del comité de vigilancia, conforme el artículo 32 de la Ley de condominio para el Distrito Federal.

- 1.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea.
- 2.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.
- 3.- Determinar lo procedente en los casos de acreedores.
- 4.- Dar su conformidad, en su caso, a la realización de las obras necesarias.
- 5.- Revisar estados de cuentas.
- 6.- Examinar las inversiones del fondo de reserva.
- 7.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración.
- 8.- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.
- 9.- Coadyuvar con el administrador.
- 10.- Convocar a asamblea cuando el administrador no lo haga a su requerimiento
- 11.- Los que le señale la Ley, el reglamento de condominio y la escritura constitutiva.

El comité de vigilancia, como hemos venido comentando, es un órgano que tiene varias funciones dentro de un grupo de condominio, podríamos decir que es una autoridad que puede ejercer sus funciones sin consentimiento del administrador, puesto que este es el que va a vigilar que se cumplan todas las funciones del administrador, las obligaciones y derechos de los condóminos, podríamos hacernos esta pregunta si el administrador ejerce cierto dominio dentro de la función de condominio, más que el comité de vigilancia; en conclusión los dos tienen, las mismas -

funciones, siempre y cuando así lo considere la asamblea de condóminos, ya que sin la voluntad de la asamblea los dos podrían ser removidos en cualquier momento y nombrar libremente, otro administrador y comité de vigilancia, -- con excepción del administrador si es nombrado por quienes otorguen la escritura constitutiva, éste tendrá que durar un año, conforme el artículo 29 de la Ley de Condominio. (*).

(*) Véase la Ley de Condominio del Distrito Federal.

VI LAS FORMALIDADES QUE DEBEN REUNIR LOS CONDOMINIOS
DESPUES DE LA CONSTITUCION.

1) REGLAMENTO DE CONDOMINIOS Y REQUISITOS QUE DE
BEN REUNIR.

Una de las formalidades que deben de tener los condominios es la de tener su propio reglamento, ya que es muy importante dentro de una sociedad o conjunto de condóminos, para que exista derecho y obligaciones entre los condóminos, cabe mencionar la importancia del reglamento como dice Jesús Bugeda Lanza, siendo la escritura "el instrumento básico que ha de regir la parcelación cúbica, a la misma tendrá que añadirse un reglamento que prevea los puntos esenciales a que deben sujetarse el Gobierno del - Edificio". (55).

El reglamento de copropiedad, fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios afirma Julien Mayer. (56).

Otros autores han considerado que el reglamento podría ser la piedra angular en la propiedad horizontal, y su redacción depende de la tranquilidad entre los propietarios. El reglamento establece: derecho y obligaciones y relaciones entre los propietarios y también entre las personas que se encargan de la administración y del mantenimiento del bien inmueble. Cualquier Ley y la de propiedad horizontal es susceptible de tener su propio reglamento

(55) BUGEDA, Lanza Jesús, op. cit., pp. 108

(56) BORJA, Martinez Manuel, op. cit., pp. 207.

to, ya que se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente distintos, que se presentan en la práctica. En consecuencia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por eso que en cada caso particular, se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial adecuado al inmueble, en el que se limite la extensión de los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos de los diversos departamentos. y en el que se enuncie, de una manera tan precisa, como sea posible, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por departamentos.

Manuel Borja Martínez, dice: Que la necesidad de redactar un reglamento de condominio y administración varía según la legislación. En algunas, como la chilena y la uruguaya es facultativo para los propietarios en formular un reglamento; en otras como la italiana, solo es forzoso cuando el número de dueños excede de diez y por último en leyes como la de Argentina, Panamá, Colombia y Bolivia, se exige siempre la redacción de un reglamento para la constitución del régimen.

Nuestra Ley adopta este último criterio y ordena -- que en la escritura constitutiva se incluye un reglamento en el que se detallarán los derechos y las obligaciones de los diversos condóminos o copropietarios. (57).

Las condiciones del reglamento de condominio y administración dice Manuel Orlando Gómez Gil, "Son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todas, ya que tendrán fuerza de ley para cuantos de una manera u otra, estén incluidos o entren a integrar el régimen y esta fuerza coercitiva es tan cierta y amplia, que sólo encuentra limitación en cuanto sus estipulaciones puedan restrin--

(57) BORJA, Martínez Manuel, op. cit., pp. 208

gir, adulterar, suspender y violar los preceptos de derecho necesario que establece la Ley". (58).

La obligación de someterse al reglamento es, sin duda posible, en el contrato de compra venta de un condominio. Cuando el régimen se constituye por varias personas, que ~~teniendo algún derecho sobre el bien inmueble~~ deciden dividirlo y adjudicarse proporcionalmente los departamentos que los integran, son éstas las que elaboran el reglamento, salta a la vista el carácter contractual del mismo. (59) "y que además todos están de acuerdo al reglamento de condominio ya que de un principio así fue la voluntad de todos los propietarios.

Pero cuando una persona construya el edificio con el fin de fraccionarlo y venderlo a distintos compradores los propietarios o condóminos adquirientes podrán modificar el reglamento y la escritura constitutiva del condominio, dentro de las disposiciones legales aplicables". Artículo 29 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Siendo esta una de las facultades de la asamblea de condóminos.

"Pero con esto no queremos decir que el reglamento o el acta constitutiva; pueda modificarlo un comprador de un departamento; ya que este estará obligado al reglamento de los demás condóminos, y el contrato que celebra con el propietario o condominio es un contrato de adhesión y este contrato será fuente de su obligación. Sólo la asamblea general de condóminos podrá modificar el reglamento y la escritura constitutiva conforme lo establece la Ley por unanimidad de votos.

(58) GIL, Manuel Orlando, op. cit., pp. 114

(59) BORJA, Martínez Manuel, op. cit., pp. 208

Efectos del reglamento con relación a los terceros-adquirientes.- El carácter obligatorio del reglamento se extiende a todos los causa habientes del propietario ya sea a título universal o particular (cuando compra).

Si se trata de sucesores a título universal, al heredar los bienes del de cujus heredan también sus obligaciones (artículo 1281 del Código Civil), y por lo tanto quedan obligados a respetar el reglamento. Si por el contrario, se trata de sucesores a título particular, -- también éstos quedarán obligados a cumplir con las disposiciones del reglamento, ya que Hebraud opina, "Las -- obligaciones definidas por el reglamento de copropiedad tiene como carácter esencial el referirse a un derecho -- real del cual determina el contenido y las modalidades -- del ejercicio. Son obligaciones Proter Rem que se transmiten con el derecho real del que son accesorios. (60).

También opinan que las obligaciones contenidas en el reglamento se transmiten a los futuros adquirientes, -- con la propiedad del departamento.

En la Ley del Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, exige que el título-constitutivo del régimen de propiedad del edificio, -- donde debe estar incluido el reglamento de condominio -- (porque reglamenta al propietario de departamento y el -- edificio) (artículo 5o.), deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad, el reglamento junto con los demás documentos públicos anexos y por lo mismo será opo- nible a tercero, esto quiere decir que cualquiera que -- desee comprar un departamento en condominio está obligado al reglamento. Como dice Manuel Borja Martínez serán sujetos a un contrato de compra venta y adhesión y cuando --

(60) Manuel Borja Martínez, cita a P. Hebraud, pp 209

se tratara de un arrendatario o un acreedor hipotecario - estará obligado al reglamento por ser esta inherente al - derecho de propiedad y que además no puede separarse de - esto. (61).

Contenido del Reglamento:

Artículo 34, el reglamento del condominio contendrá - por lo menos lo siguientes:

1.- Derechos y obligaciones del condominio, sobre -- los bienes comunes y prohibición de usar tales bienes y - los propios.

2.- Medidas para la administración, mantenimiento y - operación del condominio.

3.- Disposiciones que propicien la integración, orga - nización y desarrollo de la comunidad.

4.- Procedimiento de las convocatorias, forma de con - vocar a asamblea de condóminos y personas que la presidi - ran.

5.- Procedimientos y designación y facultad del admi - nistrador.

6.- Requisitos del administrador (artículo 29 fracc. IV, monto de la garantía que debe de torgar el administra - dor respecto al fiel desempeño de su misión y el manejo - de los fondos a su cuidado tanto para el mantenimiento y - administración, cuando el de reserva para reposición de - implementos.

7.- Base de remuneración del administrador.

8.- Caso de remoción en que proceda para el adminis - trador.

9.- Del comité de vigilancia, requisito que debe reu - nir, forma de designación y sus facultades, base de remu -

(61) BORJA, Martínez Manuel, op. cit., pp. 210.

neración, caso de remoción.

10.- Disposiciones legales, las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

Pero además de estos requisitos impuestos por la Ley, dice Negri: "que existen, otros muchos aspectos en la vida del consorcio que deben ser contemplados en el reglamento ya que adquieren importancia horizontal", éstos puntos -- son: " en general, todos los aspectos de la convivencia, sean éstos de carácter jurídico, económico o moral, o simplemente relativos al decoro, tranquilidad, uso y goce -- del edificio común. (62).

Como se ha visto en la práctica, que las construcciones de los edificios son diferentes a todos los demás, es menester que cada uno tenga un reglamento para caso concreto; pero puede darse el caso en que, algunos edificios sean iguales.

Por otra parte la Ley nos dice en su artículo 29, que el reglamento de condominio y administración solo podrá modificarse dentro de las disposiciones legales.(*).

2) LOS GASTOS Y OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

Los gastos que realizan los condóminos dentro de la comunidad se puede dar de la forma siguiente: En gastos ordinarios y extraordinarios, pero antes mencionaremos algunos antecedentes doctrinales:

El mantenimiento del inmuebles opina P, Hebraud: ---

(62) NEGRI, José A, op. cit. pp. 146

(*) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

trae consigo cargas, cuya repartición ha sido la principal cuestión práctica suscrita por esta institución, y es para responder a ella que se ha inscrito el artículo 664 del Código Napoleón. (63).

"Las expensas por administración, reparación y conservación de las partes comunes, así como los gastos originados en razón de inovaciones y mejoras del edificio común, estaban en los albores del sistema de propiedad por piso o por departamentos a cargo de los distintos propietarios del inmueble, en proporción al beneficio directo, y estrictamente material que cada uno recibiera del aprovechamiento de los mismos. (64).

Así el propietario de cada piso reparaba los muros a su altura mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último cargaba con la conservación de la techumbre.

Este sistema fue substituído por el que es conocido como sistema DESGODETS.

A que hacía contribuir a cada propietario al mantenimiento de los tramos de escalera de que se servía, y solamente a éstos, lo que sobrecargaba a los propietarios de los pisos superiores.

Según el sistema de DESGODETS, en una casa de seis pisos, el propietario del sexto piso soportaría en su totalidad, el mantenimiento del último tramo de la escalera y además, la mitad del penúltimo junto con el propietario del quinto, etc., el del primer piso no participaría mas que al mantenimiento de un solo tramo por una sexta parte

La solución a este problema es dejar el individualismo originario para mejor inspirarse en un verdadero espíritu colectivo.

(63) Manuel Borja Martínez, cita a P. Heraud, pp.30

(64) Manuel Borja Martínez, cita a Hernán Racclatti, pp. 194, 195.

La mejor solución es la que forma un conjunto, con todas las cargas comunes, para que en esa forma sea dividido entre todos los copropietarios, según el valor de sus respectivos departamentos.

Nuestra Ley en la actualidad precisa mejor el reparto de los gastos entre los condóminos o dueño de departamento, artículo 29 fracc. VII y artículo 35 y 36.

El artículo 29 fracción VII, nos habla del fondo para gastos de mantenimiento y administración y del fondo de reserva, en el que nos dice que debe de establecer una cuota a cargo de cada condómino, según los departamentos, que tubieran, esta cuota es con el fin de constituir un fondo de reserva, destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otros fondos para la adquisición y reparación de implementos y maquinarias con que debe contar el condominio. La forma para aportar esta cuota podrá dividirse en mensualidades que deberán de cubrirse por adelantado, el monto de éstas será de acuerdo a la proporción de cada departamento como se dijo de un principio, vivienda, casa, local, según lo establecido en la escritura constitutiva, como lo preve el artículo 4o., de la Ley en vigor (fracc. V) las primeras aportaciones que se hagan para la constitución de ambos fondos, serán determinados en el reglamento de condominio, y el fondo de reserva, deberá invertirse en valores de rentas fijas, mientras no se haga uso del mismo, ante valor de renta fija, la Ley dice que deberá ser redimible a la vista. El fondo para mantenimiento y administración será suficiente para cubrir tres meses de gasto.

Conforme el artículo 35 nos habla de la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva, esto deberá efectuarse conforme el artículo 29 fracc. VII.

Existen otros gastos especiales de los condóminos --

del que nos dice el artículo 36 que cuando un condómino conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo: varias escaleras, patio, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de escaleras ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos, instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos

Clasificación de gastos ordinarios y extraordinarios o sea gastos eventuales.

Los gastos normales serán aquéllos que se efectúen para poder utilizar y conservar los bienes y servicios comunes siempre que no impliquen una alteración o modificación esencial a la naturaleza de los mismos. Serán gastos ordinarios o normales los del personal administrativo y de vigilancia. Los gastos de funcionamiento o conservación de los servicios comunes, como podrían ser bomba de agua, ascensores, aire acondicionado, calefacción, iluminación y limpieza de las partes comunes, junto con estos gastos normales existen otros gastos, excepcionales, éstos podemos llamarlos eventuales o extraordinarios, y están constituidos por las reformas, modificaciones, alteraciones e innovaciones, que sean necesarios hacer a los bienes comunes.

Otros autores dice: A. Ventura Traveset y González, que los gastos extraordinarios o eventuales se caracterizan por su falta de periodicidad y por exceder su importe de la cantidad prevista en los presupuestos para gastos y reparaciones normales. (65).

Todos los gastos, normales y eventuales, deben ser so

portados por los propietarios de los departamentos o accesorias comerciales, en la forma que se ha venido mencionando. Estos gastos los realizan los condóminos conforme el artículo 29 fracción VII en el que se establece una cuota a cargo de los propietarios de departamento para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio, el pago puede hacerse por mensualidad que habrá de cubrirse por adelantado.

El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva como lo prevee el artículo 4o., fracción V. Las primeras aportaciones para ambos fondos serán destinadas en el reglamento de condominio, el fondo de reserva, sino se usan deberá de invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Gastos especiales a los condóminos artículo 36. Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo: varias escaleras, patio, jardínez, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacarga y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 31 fracción IX. Gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente en los términos del reglamento de condominio, (corresponde efectuar al administrador.

Tratándose de obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, deberán ejecutarse -- por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de -- los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gastos -- que deben aprobar cada año la asamblea de propietarios, artículo 29 fracción V.

Podrán ejecutar la asamblea de propietarios. las obras necesarias, cuando no baste el presupuesto de gastos, artículo 29 fracción X.

Cuando se trate de reparación o reposición urgente, -- en caso de falta del administrador, cualquier propietario -- podrá emprender o realizar obra en los bienes comunes.

Con esto concluimos los gastos que origina un condominio en función.

Las Obligaciones Fiscales:

El pago de los impuestos sobre la propiedad raíz es -- obligación que alcanza a todos los dueños de inmuebles y -- por lo mismo, esta obligación recae también en los dueños -- de los departamentos de condominio.

La Historia Universal de la propiedad por piso, a través de los años, ha existido diversas formas para calcular el pago de los impuestos, mismas que corresponden a los -- propietarios de cada departamento.

En Francia el Recueil Méthodique des Lois Et Décrets -- Sur Le Cadastre de la France, de 1811, decía que si una casa pertenecía a dos propietarios, correspondiendo a uno la planta baja y al otro el piso superior, el piso bajo sería valuado: 1.- Por su superficie; 2.- en razón de su valor -- arrenditicio con deducción del cuarto.

El piso superior sería valuado a razón de su valor -- arrenditicio con deducción del cuarto, y sin deducción por la superficie. Los que decía el Recueil Méthodique, fue --

corregido por las disposiciones del artículo 5o., de la Ley de 25 de abril de 1925, que modificaba las deducciones que debían operarse en cierta categoría de casa.

Posteriormente, el año de 1927 Charles Julliot, consideraba que los principios en vigor se encontraban exactamente definidas en la respuesta del ministerio de finanzas a una consulta estricta formulada por M. Gourin, --- "Cuándo las diversas partes de un inmueble pertenecen privativamente a propietarios diferentes, el impuesto territorial relativo a los locales de uso común, lo mismo que el impuesto de puertas y ventanas referentes a las aberturas que dan luz a estos locales, deben ser repartidas entre los propietarios interesados a pforrata a los derechos de cada uno de ellos. (66).

"Cada propietario de una parte de casa afirma Julliot, debe pagar los impuestos y tasas referente a su parte".

"En lo que consierne a los impuestos y taxas que recaen sobre las cosas comunes, son por el contrario, a cargo del conjunto de propietarios. (67).

El principio moderno en materia de impuesto, es diferente, se tiene en cuenta la idea de la indivisibilidad de las partes comunes y preciadas que imperan en el régimen y considerando que el departamento se valúa en su integridad, sin distinguir entre lo privado y lo común, se declara que en el impuesto que le corresponde cubrir está incluido el que le toca como copropietario de los bienes comunes. (68)

(66) JULLIOT, Charles, Citado por Manuel Borja Martínez, pp. 194, 196

(67) Idem.

(68) NEGRI, José A., op. cit., pp. 51

Nuestra Ley acepta este último criterio y afirma en su artículo 40 de la Ley de Condominio, que "para los efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, no comprendiendo en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, también se estima por separado de la renta que esta sea susceptible de producir.

Antes de la reforma del día 27 de diciembre de 1983, de la nueva Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, los condóminos de patrimonio familiar, gozaban de una exención de impuesto siempre y cuando que hayan adquirido por medio de alguna institución como el ISSSTE, FOVISSSTE, INFONAVIT, etc. según artículo 42 (derogado) de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Con lo que respecta a la controversia, artículo 41 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, dice que -- las que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, -- así como, de las demás disposiciones legales aplicables, -- serán sometidos al arbitraje, si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes.

Esto nos da a entender cuando no se alcanza a definir alguna idea que la ley hace mención se someterá a una interpretación especial.

3) DE LOS GRAVAMENES Y SITUACION DE CADA DEPARTAMENTO.

Nuestro tema trata de la situación de los departamentos que se encuentran hipotecados ya que es la mas usual.

Antes de abordar nuestro estudio daremos la definición de la materia que nos relaciona con nuestro trabajo. ¿Qué es la hipoteca? Según nuestra ley, en el artículo - 2893 del Código Civil dice: Que la hipoteca es una garan-

tía real constituido sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley.

La hipoteca sobre un departamento, el propietario de un piso, departamento, vivienda o local, haciendo uso de su derecho puede libremente hipotecarlo separadamente del resto del edificio; en dicha hipoteca quedarán comprendidos sin que sea necesario explicarlo especialmente, sus derechos sobre las partes comunes, que son anexos inseparables de un derecho de propiedad. Así lo dispone la segunda parte del artículo 10., de nuestra Ley, esta disposición no es sino la aplicación a la propiedad horizontal del principio general contenido en la fracción I del artículo 2896, que dice: "Que la hipoteca se extiende aunque no se exprese, fracción I a los accesorios naturales del bien hipotecado.

La garantía del acreedor es por efecto de estas disposiciones, amplia y tan segura "como la que ha colocado su dinero en cualquier otra clase de bienes raíces".

"Mientras el edificio de que se trate exista materialmente, afirma Hernan Racciatti, y con él, el departamento o piso gravado, no se presenta al acreedor dificultad alguna que difiera de las que pueden surgir del gravamen de bienes inmuebles en general". (69).

Otros autores como Ventura Traveset dice: el inconveniente de obtención de créditos de los bancos hipotecarios, ha desaparecido en la realidad ante el hecho de que casi todos los nuevos edificios se gravan por el propietario constructor, con una hipoteca conjunta sobre todo el

(69) Manuel Borja Martínez, cita a Hernan Racciatti, pp. 123.

edificio, que mas tarde, al enajenarse todos los pisos se fraccionan en tantas hipotecas como pisos, individualizando así las responsabilidades de cada uno. (70). Esta hipoteca se da cuando se empieza una construcción y el propietario no tiene fondos económicos suficientes para realizar una obra como el que venimos mencionando, para que más tarde se constituya en condominio mediante la regularización.

De manera que la hipoteca de departamentos concluidos no existe dificultad alguna, ni circunstancia de condición o restricción.

La hipoteca de un departamento se extiende, como ya hemos expresado con anterioridad, a la copropiedad sobre los bienes comunes. "Esta extensión de la hipoteca, dice Roca Sastre, es consecuencia natural del carácter, accesorio o conectado que reúnen los elementos de aprovechamiento común del edificio, ya que según el artículo 10. de la Ley de condominio, estos elementos comunes constituyen un anejo inseparable del derecho sobre cada piso, vivienda - a configurarse como una especie de derecho subjetivo real que se produce como mera continuidad o prolongación de la propiedad de cada piso. (71).

Nuestro tema también nos dice de los gravámenes, conforme a la Ley de condominio en vigor, artículos 42 y 43- capítulo VI en el que nos habla de la divisibilidad de los gravámenes, siendo éstas divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales. También en el artículo 42 de la Ley en condominio fracción II, (nulidad de cláusula que establezca mancomunidad en los gravámenes). Cada uno de los condóminos responderá solo del gravámen que corresponda, a su propiedad. Toda cláusula-

(70) TRAVESET, A. Ventura, op. cit., pp. 29

(71) ROCA, Sastre Ramón Ma., Derecho Hipotecario, pp.

que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Garantía Real de los Créditos:

Artículo 43, los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales aunque éstos se transmitan a terceros.

"Esto quiere decir que los departamentos aunque cambien de propietario, seguirán respondiendo por algún crédito pendiente o sea que dicho inmueble tenga algún adeudo pendiente".

Liquidación de Adeudos Pendientes:

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, dá derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes.

La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo sustituya. (72).

Quiere decir, que el propietario que desee su liquidación podrá solicitarlo al administrador siempre que vaya suscrita, por el Presidente del Comité de Vigilancia o también que desee saber su adeudo, podrá solicitarlo directamente, al Registro Público de la Propiedad, o también a la Institución con la que se hizo el préstamo hipotecario.

(72) GUZMAN, Araujo Gerardo, op. cit., pp. 176

4) DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.

La destrucción puede ser total o parcial.- En la destrucción total, si el edificio se destruye en su totalidad, una mayoría especial del 51% de los condóminos, podrán -- acordar la reconstrucción o la división del terreno siempre que sean tres cuartas partes de lo averiado del bien inmueble, según el peritaje a que sea sometido.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, de las tres cuartas partes, los acuerdos serán tomados por una mayoría especial del 75%, de los condóminos.

Oliviero Bosisio opina que: para decidir la reconstrucción del condominio no basta la mayoría, sino que es necesario el consentimiento unánime de todos los condóminos porque ninguno puede ser obligado a reconstruir.(73).

En la práctica, en el caso de destrucción total, es muy difícil que todos los condóminos tengan interés de reconstruir el edificio tal y como era antes de la destrucción, sea porque la técnica de construcción esta en continuo progreso, o sea, porque las alternantes vicisitudes de la vida hacen a menudo cambiar las condiciones económicas y familiares de cada condómino, aún en el caso de reconstrucción no se puede hablar, en estricto rigor, de una pura y simple continuación del anterior condominio, sino más bien de la construcción de un condominio nuevo. Todo lo anterior hace ver que la Ley, acogiendo el principio de la destrucción del edificio disuelve el condominio, y ha tenido en cuenta la situación de hecho con sentido del realismo.

(73) BOSISIO, Oliviero, op. cit., pp. 50

La destrucción total del edificio puede producirse -- por varias razones, tales como el incendio, derrumbe, -- bombardeo, explosión, terremotos, o también puede darse -- por afectación, que en el lugar en que se encuentra el -- edificio, causado por alguna obra de servicio público, y -- en este ejemplo si se da la demolición total o destrucción -- forzosa, en este caso si cabe la indemnización a benefi-- cio de cada propietario de departamento; y si a raíz de -- uno de estos siniestros solo quedara el terreno y los es-- combros, el caso no puede ofrecer duda, ya que bastará -- que uno de los copropietarios se niegue a la reconstruc-- ción para que la venta de esos sobrantes se haga inevita-- ble, y así quede terminado el consorcio. (74).

Si en el condominio se dá la destrucción total, y -- los condóminos no estuvieran de acuerdo a la reconstruc-- ción el edificio, cualquiera de los propietarios podrán -- ejercitar la acción divisoria, en los términos de los ar-- tículos 940 y 941 del Código Civil y conforme el artículo 44 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Cuando la destrucción es parcial o sea en una propor-- ción que represente, por lo menos tres cuartas partes de -- su valor, los acuerdos serán tomados por una mayoría espe-- cial del 75% de los condóminos.

El artículo 44, dice que: "Cuando el edificio, se des-- truye totalmente o por lo menos las tres cuartas partes, -- se puede llegar a un acuerdo para la reconstrucción del -- edificio a medida de los derechos, o departamentos en el -- que sean propietarios, o también pueden enajenar el dere-- cho que les corresponda, esta enajenación será a favor de -- de los condóminos mayoritarios de manera que -- trucción únicamente lo pueden llevar a cabo

(74) NEGRI, José A., po. cit. pp. 131

nos, a través de los acuerdos tomados en asamblea general.

Ruina o vetustez del Condominio:

Cuando se da el caso de ruina o vetustez del edificio la mayoría de los propietarios podrá decidir la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por esta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero los propietarios que hagan la mayoría podrán adquirir las partes de los desconformes, según dictamen de las autoridades competentes.

Para Jerónimo González, el propietario de un piso pondrá de relieve su valor absoluto cuando lo dé en arrendamiento, lo hipoteque o lo enajene; pero habrá otro momento en que deberá basarse sobre el valor relativo, tal sería en caso de terremoto, inundación, bombardeo, incendio o vetustez, en estos casos de destrucción el precio de la venta del solar ha de ser distribuido en proporción a los respectivos coeficientes matemáticos, sin apreciar las mejoras ni ornamentación (75).

Queda dicho que el caso de vetustez del edificio es considerado como causa de la destrucción del mismo.

En opinión Hernan Ricciatti, por cuanto la Ley dá en este caso como causal de extinción de vetustez del inmueble sin aplicarlo. Cabe preguntar, como efectivamente, cuando un edificio debe ser considerado vetusto, para comprobar que ello será cuestión de apreciación individual o judicial. (76).

Por ese motivo, y porque si bien la vetustez se acerca a ella, no se confunde con la destrucción o ruina total o casi total, en la que será más difícil la repara-

(75) GONZALEZ Y Martínez Jerónimo, op. cit., pp. 355

(76) Manuel Borja Martínez, cita a Hernan Ricciatti, pp 170.

ción, que la decisión de demoler, la construcción no puede ser tomada como ocurre en la hipótesis de destrucción, por iniciativa de cualquiera de los dueños, sino que es necesario la mayoría.

Se podía dar el caso en que la mayoría de los condóminos acordaran la reparación del edificio, conforme el artículo 45 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ante esta situación no puede el bien inmueble incurrir a la vejestez o sea a la vejez.

CONCLUSIONES

1.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho -- pertenece pro-indiviso a varias personas.

2.- La copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido tal desarrollo en el mundo contemporáneo que ha hecho que los diversos países del mundo, entre ellos el nuestro, tengan leyes especiales sobre la materia.

3.- Nuestra Ley establece que para que pueda originarse el condominio es necesario que el bien inmueble -- pertenezca a varios propietarios y que además tenga todos los servicios comunes requeridos al respecto por la misma ley.

4.- El condominio puede darse en edificio multifamiliar o en construcciones duplex o triplex y también en edificios que aunque no hubieran sido construidos para este fin, reuna sin embargo los requisitos legales correspondientes y su propietario haya obtenido el permiso relativo de la autoridad respectiva.

5.- La declaratoria para la constitución del régimen de propiedad en condominio como utilidad pública, se da en donde las autoridades lo estimen conveniente, dándoles preferencia y facilidades para adquirir los derechos de condominio a los inquilinos que actualmente habitan los diferentes departamentos del inmueble de que se trate.

6.- En el condominio se dan dos clases de propiedad. La primera, la propiedad exclusiva que ejerce cada condómino sobre su departamento o piso, y la segunda es --

la propiedad común sobre las partes comunes del todo habitacional, bajo el concepto de que este derecho de copropiedad no se pueda enajenar si al mismo tiempo no se enajena la propiedad exclusiva. Son, pues, en el caso los derechos de propiedad y copropiedad, inseparables - el uno del otro.

7.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo dentro de la comunidad establecida en régimen de condominio, ya que los acuerdos tomados dentro de ésta surten efectos jurídicos en contra de los mismos condóminos y aún más, con relación a terceros, por estar considerada como una autoridad suprema dentro de dicho régimen.

8.- Los condóminos reunidos en asamblea tendrán -- facultades suficientes para revocar cualquier acuerdo -- tomado en la asamblea, ya que la misma ley los facultapara tales efectos.

9.- Los acuerdos como antesala de un proceso jurídico, serán aquéllos que se toman dentro de la asamblea sometándose a las exigencias que la ley requiere para que puedan ser planteadas ante los tribunales como base de una acción, en la inteligencia de que sólo surtirán efectos los que se tomen en asambleas que el administrador haya convocado conforme a derecho y por ello observando todos y cada uno de los requisitos que la -- ley y el reglamento al respecto señalen.

10.- Cuando un edificio sujeto al régimen de condominio se deteriora o destruye, los condóminos podrán -- acordar la reparación o la reconstrucción según sea el caso, bajo el concepto de que para que tales acuerdos -- obliguen, deberán ser votados por los condóminos en los porcentajes que al respecto señala la ley.

B I B L I O G R A F I A .

- ALVAREZ, CASCO FELIX. Condominio de Casas Divididas por pisos en Santander, publicado en "Revista de Derecho Privado", año XV, número 180-15 de sep. de 1982.
- ARAUJO VALDIVIA LUIS. Derecho de las Casas y Derecho de las Sucesiones, Ed. José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue., México 1972.
- A. VENTURA TRAVESET Y GONZALEZ. Derecho de Propiedad Horizontal, Pisos y locales ante la Ley, de 21 julio de 1960, 2a. Ed., Editorial Bosch Barcelona, 1966.
- BATLE VAZQUEZ MANUEL. La Propiedad de Casas por Pisos, Alcoy, 1954.
- BORJA MARTINEZ MANUEL. La Propiedad de Pisos o Departamentos, en Derecho Mexicano Editorial Porrúa, Méx. 1957.
- BORJA SORIANO MANUEL. Teoría General de las Obligaciones, Tomo I y II, 2a. Ed., México, 1953 y 1956.
- BUGEDA LANZA JESUS. La Propiedad Horizontal, Editorial Cultura, S.A., La Habana Cuba, 1954.
- CODIGO CIVIL. Para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la Rep., en Materia Federal, decreto del 7 enero y 6 diciembre de 1928.
- CODIGO DE COMERCIO PARA EL DISTRITO FEDERAL. Publicado en el Diario Oficial los días del 7 al 13 de octubre de 1889.
- CODIGO CUBANO. Código Civil Cubano, del 3 de Julio de 1889.
- CONDE MENENDEZ. Condominio y Coopropiedad, Tesis Profesional, UNAM, 1959.

- COLIN A. Y CAPITANT, H. (Curso Elemental de Derecho Civil, Traducción por la redacción de la "Revista General de Legislación y Jurisprudencia", con Notas sobre el Derecho Civil Español, por Demofilio de Buen, Tomo II, Vol. 2 Madrid, 1924.
- GOMEZ GIL MANUEL ORLANDO. La Propiedad Horizontal en Cuba, La Habana, 1954.
- GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO. Propiedad Sobre Pisos y Habitaciones, Publicado en "Estudio de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo II, Madrid, 1948.
- GUZMAN ARAUJO GERARDO. El Condominio su Constitución, Compra Venta y Administración, 1a. Ed. Abril 1983.
- HERRERO GARCIA La Junta de Propietarios y la Función Representativa del Presidente en la Ley de Propiedad Horizontal, Revista de Derecho Privado, Madrid, Jun. 1977.
- IBARROLA ANTONIO DE. Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. México, 1957.
- LARENZ KARL. Derecho de Obligaciones, Tomo II, 2a. Ed., 1957, Madrid/59.
- LEY DE LA REFORMA AGRARIA. Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 16 de abril de 1971.
- LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F. Publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de diciembre de 1972.
- MAZEAUD, HNOS., COLECCION. Lección de Derecho Civil, Parte II, Vol. IV, Buenos Aires - Ediciones Jurídicas Europea - Americana, 1960.
- MOYA PALENCIA MARIO ExPropiación Privada, Los Retractos y las preferencias -- por el Tanto, México, 1955.
- NOVILE GUSTAVO ADOLFO L. Administratare del Condominio 2a. Ed., Napoli, 1956.

- NEGRI JOSE A. Régimen Argentino de la Propiedad, Horizontal 2z. Ed. - Buenos Aires, 1953.
- ORTIZ URQUIDI RAUL. Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 1977.
- PEREZ PASCUAL Propiedad Horizontal: La Comunidad como ente sin personalidad, Representación y modo de de Actuar, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1976.
- PEREZ PASCUAL La Junta de Propietarios y la Función Representativa, Revista de Derecho Privado, Mayo, - Madrid, 1977.
- ROCA SASTRE RAMON Derecho Hipotecario, 5a, Ed.- Barcelona, 1954.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL Compendio de Derecho Civil, II Ed., Bienes Derechos Reales, y Obligaciones.
- RACCIATI HERNAN. La Propiedad por Pisos ó por Departamentos, Buenos Aires, - 1954.
- SAINZ ALARCON. La Asociación en Participación y su Régimen Fiscal, Revista de la Academia Mexicana, de Derecho Fiscal, Feb., 1976.
- DICCIONARIO D'DERECHO PRIVADO. Editorial Labor - Barcelona, - Madrid, 1950.