

289  
29

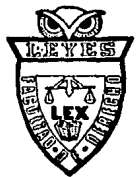


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS DEL CONDOMINIO  
VECINAL

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE;  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A ;  
SABINO GARCIA PALOMARES



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

FEBRERO, 1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

# ANALISIS DEL CONDOMINIO VECINAL

## I N D I C E

### INTRODUCCION

### CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y LA COPROPIEDAD

	PAGINA
I. DOCTRINA ROMANA	
1. Concepto de la propiedad.....	1
2. Adquisición de la propiedad.....	1
3. Pérdidas de la propiedad.....	2
4. Limitaciones a la propiedad.....	2
5. Protección al derecho de propiedad.....	3
6. Copropiedad.....	3
a). Régimen del condominio.....	4
b). Extinción del condominio.....	5
II. DOCTRINA DE JUSTINIANO	
1. Derecho natural.....	5
2. Derecho de gentes.....	6
3. Derecho civil.....	6
III. EL DERECHO DE PROPIEDAD ESPAÑOL	
1. Concepto jurídico.....	8
2. Modo de adquirir el dominio.....	11
IV. DERECHO FRANCES	
1. Definición de propiedad.....	13

	PAGINA
2. Principio de libertad.....	14
3. Restricción a la propiedad.....	15
4. Límites del objeto del derecho.....	16
5. Protección de la propiedad.....	16
6. Definición de copropiedad.....	16
a). Derecho sobre la cuota parte.....	18
b). Derecho sobre la cosa misma.....	18
c). División por pisos o departamentos.....	18
d). La indivisión forzosa.....	19

## CAPITULO SEGUNDO

### LA PROPIEDAD

1. Artículo 27 Constitucional.....	20
2. La propiedad como función social.....	28
3. La propiedad originaria.....	30
4. La propiedad privada.....	31
a). Modalidades a la propiedad privada.....	32
b). La expropiación.....	33
5. Límites a la propiedad privada.....	35
6. Análisis del artículo 9o. de la ley del régimen de propiedad en condominio.....	39

## CAPITULO TERCERO

### LA COPROPIEDAD

1. La copropiedad como forma de la propiedad.....	44
2. La parte alicuota.....	45

3. La indivisión.....	47
4. Copropiedad reglamentada.....	48
5. Copropiedad forzosa.....	49
6. La medianería.....	50
7. Derechos de los copropietarios.....	51
8. Obligaciones de los copropietarios.....	53
9. Problemática de la copropiedad.....	55

## CAPITULO CUARTO

## EL ARRENDAMIENTO

1. Definición.....	59
2. Clasificación.....	62
3. Figuras afines.....	66
4. Obligaciones del arrendador.....	67
5. Obligaciones del arrendatario.....	73
6. Arrendamiento con opción de compra.....	75

## CAPITULO QUINTO

## EL CONDOMINIO

1. Concepto.....	81
2. La constitución del régimen de propiedad en condominio.....	82
3. La copropiedad en el condominio.....	85
4. Derechos de los condóminos.....	87
5. Obligaciones de los condóminos.....	88
6. La asamblea y el administrador.....	91

7. El condominio como régimen habitacional moderno.....	94
8. La extinción del condominio.....	96

## CAPITULO SEXTO

## FIGURAS AFINES AL CONDOMINIO

I. EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION.....	99
1. El fideicomiso base de la emisión.....	100
2. El patrimonio afectación, en el Fideicomiso....	103
3. El certificado de participación como título de crédito.....	105
a) Su función representativa.....	107
4. La titularidad del certificado de participación	108
5. La titularidad.....	108
6. Derechos del tenedor.....	109
7. Obligaciones de la sociedad fiduciaria.....	110
11. EL CERTIFICADO DE VIVIENDA.....	112
1. La emisión.....	112
2. El certificado de vivienda como una especie del certificado de participación.....	114
3. Derechos que otorga como título de crédito....	115
a). Derecho de crédito.....	115
b). Derecho real.....	115
4. Derechos del tenedor.....	115
5. Obligaciones de la sociedad fiduciaria.....	117
6. Su utilidad.....	117

CAPITULO SEPTIMO		PAGINA
	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO.....	122
1.	Causas que lo originan.....	124
	a). La migración.....	125
	b). El crecimiento urbano.....	125
	c). Consecuencias del crecimiento urbano.....	126
2.	La planeación urbana.....	127
3.	El proceso de urbanización en México.....	128
	a) Crisis de la vivienda.....	128
	b) La regeneración urbana.....	129

CAPITULO OCTAVO		
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ESPECIAL		
1.	Naturaleza jurídica.....	131
2.	Requisitos para su constitución.....	133
3.	Ambito de aplicación.....	136
4.	Procedimiento administrativo.....	137
5.	Régimen fiscal.....	140

CAPITULO NOVENO		
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VECINAL		
1.	Naturaleza jurídica.....	142
2.	Régimen excepcional de condominio.....	144
3.	Requisitos para su constitución.....	145
4.	Ambito de aplicación.....	147
5.	Procedimiento administrativo.....	165

	PAGINA
6. Régimen Fiscal.....	171
CONCLUSIONES.....	175
BIBLIOGRAFIA.....	181



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

En la ciudad de México por ser una de las ciudades más pobladas del mundo, la autoridad no puede satisfacer a sus habitantes de los servicios públicos que requieren de una manera regular, como: policía, agua, drenaje, electricidad, vialidad, transporte, empleo. A este tipo de problemas se suma el de la falta de vivienda y aunque se legisló para considerar la vivienda como un derecho de la familia, en el artículo 4°, párrafo cuarto, de la Constitución General, lo único que se logró es convertir al Estado en paternalista ya que esta disposición no parece ser la solución al problema de vivienda, como tampoco lo son demas disposiciones reglamentarias.

En estos tiempos no es necesario seguir creando más disposiciones enfocadas a darle solución al problema aludido, si no, solo queda la alternativa de controlar el desplazamiento de la población de los Estados, principalmente del campo al Distrito Federal; solución que si el Estado llegó a considerar, no lo ha hecho con el ofrecimiento de créditos al campo para producir la tierra, ni con la creación de más fuentes de empleo en otros lugares, porque por pequeños o grandes que sean estos no se pueden comparar con el Distrito Federal.

A pesar de la publicidad que la Secretaría de Gobernación ha llevado a cabo para controlar la migración hacia la ciudad de México, no ha sido posible detenerla. Por lo tanto, ante

el problema de los asentamientos irregulares que origina esa migración, el Estado viene a demostrar que por no haberlo controlado en tiempo seguirá siendo entonces un Estado tuitivo al tener que legalizar la tenencia de la tierra, la que se hace generalmente contra derecho. Por lo mismo ese sentimiento paternalista con el que actúa el Estado para regularizar predios, provoca que se considere hoy como una actividad el ser paracaidista.

Debe pues el Estado en funciones de legislador tener una visión hacia un futuro de 15 años, con una buena planeación para controlar la migración, ya que ésta se encuentra en un descontrol total, que genera un caos en la falta de vivienda, en la ocupación de predios no apegada a derecho, y en la prestación de servicios públicos. Por lo que pueda pasar entonces, nos compete a todos ofrecer respuestas al problema de vivienda, ya que ha sido fácil señalar los errores al Estado, pero más difícil es contribuir para rectificarlos o corregirlos.

El legislador con su actuación paternalista vino a crear el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, para que en consenso propietarios e inquilinos se regularicen esos inmuebles, es por eso que hemos hecho un análisis de este régimen, con el fin de dar una aportación a la ciencia del derecho, por medio de la presente tesis, que por modesta que parecía de proponer una posible solución a

tan repetido problema de vivienda, de la que nos daremos --  
cuenta en el desarrollo de sus capítulos.

Por lo anterior agradezco la oportunidad que la Univer-  
sidad Nacional Autónoma de México me dió para mi formación\_  
profesional, la que será la base para lograr el objetivo de  
ofrecer soluciones, ya no únicamente sobre el problema de -  
vivienda, sino también a otras deficiencias que al princi-  
pio de esta introducción mencionamos, ya que éstas tuvie-  
ron siempre su origen en una sobrepoblación. Por eso tam-  
bién agradezco a los maestros de la Facultad de Derecho, --  
por su gran capacidad supieron darme la pauta a seguir, pa-  
ra encontrar las mejores soluciones a los problemas que Le-  
gislator, Estado y Sociedad, presentan.

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y LA COPROPIEDAD

#### I. DOCTRINA ROMANA

##### 1. Concepto de la propiedad.

Los romanos no definieron el derecho de propiedad, según sus fuentes; tampoco emplean una terminología uniforme para designar este concepto; sólo lo llegaron a resumir en tres grandes facultades; en el ius utendi (era el derecho de usar), en el ius fruendi (que era el derecho de gozar), y en el ius abutendi (el que su significado es el derecho de disponer). (1)

A este derecho de propiedad también se le consideró como un derecho real de carácter exclusivo, perpetuo y absoluto. (2)

##### 2. Adquisición de la propiedad.

Por la existencia de todos los modos para adquirir el derecho de propiedad, significaba que no se llegó a prohibir-

(1) G. Floris Margadant "El Derecho privado romano", Editorial Esfinge, México, 1974, página 245.

(2) R. Lemus García "Derecho Romano", Editorial Limsa, México, 1964 página 174.

este derecho y aunque los que más se distinguen es el de transmisión a título universal (consistiendo en todo un patrimonio) y el otro es el de la transmisión a título particular (en el que sólo son determinados bienes). (3)

### 3. Pérdidas de la propiedad.

La propiedad se perdía; por destrucción total de la cosa objeto del derecho, si la cosa es puesta fuera del comercio por enajenación o traspaso legal de la cosa y por el abandono-completo de la cosa con la intención de renunciar al dominio. (4)

### 4. Limitaciones a la propiedad.

El derecho de propiedad en Roma nunca fue absoluto, estuvo sujeto a restricciones legales, unas de interés público, en la que el Estado Romano se vió precisado a afectar la propiedad privada, otras limitaciones eran por motivos de interés particular, donde la ley prohibía al propietario realizar aquellos trabajos que perjudicaran a predios vecinos. (5)

Hubo también limitaciones al derecho de propiedad por -

(3) Margadant, Ob. Cit. página 254.

(4) Lemus García, Ob. Cit. página 183.

(5) Lemus García, Ob. Cit. página 175.

motivos de indivisión entre copropietarios. (6)

En nuestra legislación se establece que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Por otro lado dice que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario. (7)

#### 5. Protección al derecho de propiedad.

Así como existían las limitaciones a la propiedad, deben entenderse como bases protectoras más no como limitadoras al derecho de propiedad, porque el derecho civil les establecía un régimen legal de defensa de ese derecho, que era garantizar la eficacia para su protección.

#### 6. Copropiedad.

La copropiedad romana no se encontraba reglamentada, pero sí reconocida porque podía ser que varias personas tuvieran

---

(6) Lemus García, Ob. Cit. página 176.

(7) Artículos 830 y 840 del Código Civil vigente.

un derecho de propiedad sobre un solo objeto, pero reconocido-este por una parte ideal más no material, la que en algunos casos podía recaer por voluntad y otros sin ella, aunque estuviera reconocida la copropiedad no fue posible reglamentarla, por que se decía que era la fuente de pleitos, sí acaso llegara a darse, lo ideal para este derecho romano era poner fin a la copropiedad por medio de la división.

Para obtener este resultado, bastaba la voluntad de uno contra todos, solicitando la división, este método también se le dió a la copropiedad que no era voluntaria provocada por la vía de la sucesión, con el derecho al repudio. (8)

a) Régimen del condominio

Los romanos si consideraban posible su existencia del -condominio, pero no del todo, porque significaba una copropiedad y el que constituía una modalidad de la propiedad, por regla general de naturaleza temporal y accidental, en este se reconoce una parte indivisa, a la que también se le podía poner fin. En forma más que concreta este tipo de propiedad si era permitido en el derecho romano y se podía ejercer el acto de usar, disfrutar y hasta lograr la disposición en cuanto a su porción. (9)

(8) Floris Margadant. Ob. Cit. página 252 y 253.

(9) Lemus García, Ob. Cit. página 181 y 182.

## b) Extinción del condominio

Por tener la característica de una copropiedad, la forma que se señaló para lograr su extinción fue la división, en la que aquí no bastaba la voluntad de uno, sino que, se necesitaba el consentimiento de los demás condóminos para ejercer este acto de disposición. (10)

## II. DOCTRINA DE JUSTINIANO

### 1. Derecho natural

Según los redactores de la Instituta de Justiniano, llegaron a dividir las cosas en cosas fuera de patrimonio y cosas dentro de patrimonio.

Están fuera de patrimonio, primeramente las cosas que pertenecen al común y que no son de nadie; en segundo lugar, las que realmente no son de nadie.

Están dentro de patrimonio las cosas que pertenecen a los particulares.

De acuerdo con el derecho natural las cosas comunes no se hallan realmente en la propiedad de nadie y cada cual puede

(10) Lemus García, Ob. Cit. página 182.



usar de ellos y utilizar sus elementos, y que por su misma naturaleza es físicamente imposible que ninguno se haga propietario de ellos: el aire, el mar, el sol. (11)

## 2. Derecho de gentes

Como este derecho, fué también llamado el derecho natural, el que se conoce como más antiguo y que nació con la naturaleza de las cosas, con los mismos hombres, dentro de este se encuentra la división de las cosas que están fuera de patrimonio, las que pertenecen a comunidades y que no son de nadie en particular y reciben el nombre de cosas públicas, las que se logran dividir en tres especies: en cosas cuyo uso es común a todos los hombres; en cosas que pertenecen al pueblo y en cosas que son de corporaciones, ejemplo: los ríos, las costas, teatros, estadios. (12)

## 3. Derecho civil

El derecho civil tiene su origen cuando empezaron a fundarse ciudades, crearse magistrados y escribirse leyes. Aquí -

(11) Ortolán M. "Explicación Histórica de las Instituciones de Justiniano" Edición Novísima Séptima, Trad. por los Mgs. - D. Francisco Pérez de Anaya y D. Melquiades Pérez Rivas, - Edit. Librería de hijos de Leocadio López, Tomo I, Madrid España, páginas 288 a 289.

(12) Ortolán M., Ob. Cit. página 288 a 289.

se encuentran las cosas que están dentro de patrimonio. Era -- también por este derecho como se podía adquirir el dominio.

En esta etapa es donde se viene a examinar la propiedad según se hallaba en tiempo de Justiniano, el que viene a reconocer una sola propiedad la común, por lo que el dominio era -- uno y se llega a determinar los diferentes efectos que produce el dominio. Todos se hallan comprendidos en estas palabras, sa casas en parte de la Instituta: El dominio da sobre la cosa un pleno poder. En efecto el dominio es la propiedad, porque hace una cosa enteramente propia. Se trata de analizar los elementos que componen este poder, el de ocupar la cosa, de obtener de ella todos los servicios de que sea capaz, todos los prod tos, poder de modificarla, de dividirla, de enajenarla, aún -- de destruirla, salvas las restricciones legales; y en fin de -- reivindicarla de manos de terceros; todo esto se halla compren dido en el dominio. Los principales de estos diferentes dere -- chos son los siguientes: ius utendi, el derecho de hacer de la cosa todo el uso que sea posible; ius fruendi el derecho de -- percibir todos los frutos que produce; ius abutendi, el dere -- cho de disponer de ella, ya enajenándola, o ya aún destruyéndo la; por último, el derecho que viene a ser una sanción de to -- dos los demás de reivindicarla de manos de cualquier detenta -- dor. (13)

(13) Ortolán M. Ob. Cit. página 300 a 301.

Muchos de los derechos que componen el dominio pueden segregarse unos de otros, y pertenecer aún por fracciones a diferentes personas. Pero en todas estas desmembraciones se ha considerado siempre como poder principal, elemento esencial del dominio, el poder de disponer de la cosa (ius abutendi); se ha llamado siempre propietario a aquél que tenía este poder, se ha llamado suya la cosa, y se ha dicho que los demás tenían el derecho de usar de la de otro y de percibir los frutos de ella. (14)

### III. EL DERECHO DE PROPIEDAD ESPAÑOL

#### 1. Concepto jurídico

Dentro del orden jurídico los españoles antes de definir el derecho de propiedad, consienten una acepción de la propiedad, la cual para ellos es restringida, pero la consideran rigurosamente técnica, diciendo que la propiedad "es un derecho real cuyo ámbito se circunscribe en un doble sentido, en cuanto sólo recae sobre cosas corporales, y en cuanto a diferencia de los demás derechos reales, atribuye a su titular un poder general y pleno sobre la cosa".

Posteriormente basados en las definiciones doctrinales-

---

(14) Ortolán M. Ob. Cit. página 302.

del derecho de propiedad manifiestan que los autores antiguos tomaban por base para la definición del derecho de propiedad el contenido del mismo, constituido por las facultades que lo integran y las limitaciones que le afectan. Al derecho español le sirve de ejemplo la conocida definición de las antiguas escuelas en la que se resume que es "el derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa corporal, sin más limitaciones que las impuestas por la ley o la voluntad del transmitente". (15)

Argumenta el mismo autor que actualmente están, empero, muy desprestigiadas estas fórmulas que definen la propiedad por enumeración de los derechos comprendidos en ella, pues se ha observado dice que el dominio es, no una simple reunión o suma de facultades, sino el centro unitario y autónomo de todas las que pueden recaer sobre la cosa; y el propietario puede, aunque sea temporalmente, estar privado de esas facultades, sin dejar por eso de conservar la propiedad. (16)

De acuerdo con esas doctrinas el Código Civil Español, logra definir el derecho de propiedad en su respectivo Artículo 348 que dice: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en

(15) Castan Tobeñas José, Derecho Civil Español, Común y Foral, Décima Edición, Editorial Instituto Editorial Reus, Madrid 1943, Tomo Segundo páginas 55 y 56.

(16) Castan Tobeñas José, Ob. Cit. página 56.

las leyes".

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

A este concepto Castan Tobeñas, le encuentra ciertos defectos que establece el Código Civil Español; en la palabra "limitaciones", dice que ésta se debe de tomar en un sentido amplio, comprendiendo no sólo las leyes propiamente dichas, -- sino también las disposiciones reglamentarias y administrativas; que el hablar de propiedad, siendo así que ésta es una relación meramente económica, y que a lo que verdaderamente se refiere el Código es al derecho de propiedad; el de tener un sentido esencialmente individualista, poco conforme con la tendencia moderna transformadora del derecho de propiedad.

También dice que las definiciones clásicas de la propiedad establecen una presunción o supuesto de elimitabilidad, -- convirtiendo las limitaciones en anomalías aisladas, insólitas y de procedencia policíaca, siendo así que el derecho de propiedad es, no por la ley, sino por su misma naturaleza y por sus fines, tan limitado como cualquier otro. Reconoce el mismo autor que dicha fórmula y, de modo general, toda la ordenación de la propiedad en su primer cuerpo legal civil no se ajusta -- al espíritu del derecho moderno, reflejado ya, dentro de su --

ordenamiento jurídico, en gran número de leyes básicas y especiales. (17)

## 2. Modo de adquirir el dominio

Todos los derechos y claro es que entre ellos el de dominio, se adquieren por virtud de ciertos hechos. Pues bien, - llámense modos de adquirir el dominio, en sentido general, - aquellos hechos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona. Tales hechos son variados, pues deben revestir la forma de simples hechos naturales (como el aluvión), de actos estatales o de autoridad (como la adjudicación en procedimiento de apremio, la expropiación, etc.), de actos privados o de negocios jurídicos en sentido estricto. (18)

En el derecho español más importancia tiene la distinción de los modos originarios y los derivativos.

Son originarios los que hacen adquirir la propiedad independientemente de un derecho anterior de cualquiera otra persona y, por tanto, necesariamente libre de toda carga (ejemplo la ocupación) y derivativos, los que hacen adquirir una -

(17) Castan Tobeñas José, Ob. Cit. páginas 57 y 58.

(18) Castan Tobeñas José, Ob. Cit. páginas 131 y 132

propiedad fundada en un precedente derecho que tenía otra persona y, por consiguiente, sujeta a las mismas características, facultades, cargas, etc., que presentaba para el dueño precedente (ejemplo: la tradición). (19)

También tiene aplicación en el derecho moderno español las clasificaciones de modos universales y particulares (según recaigan sobre la totalidad o parte alícuota de un patrimonio o sobre cosas determinadas); inter vivos, mortis causa, onerosos y gratuitos.

El Código Civil Español dice Castan Tobeñas que no contiene ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad; pero hace una enumeración de ellos en el Artículo 609, que señala: "La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la Ley, por donación, por sucesión testada o intestada, y por consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción". (20)

(19) Castan Tobeñas José, Op. Cit. página 138.

(20) Castan Tobeñas José, Op. Cit. página 139.

#### IV. DERECHO FRANCES

##### 1. Definición de propiedad

Apegado este derecho a la definición que expresa el Código Civil en su Artículo 544. La propiedad es "el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto".

Según los franceses a esta definición le encuentran el defecto de indicar solamente uno de los caracteres del derecho de propiedad y cuya exactitud misma puede ser discutida, porque ven que ni el derecho de goce o disfrute ni el derecho de disponer que tiene el propietario son realmente absolutos.

Dicha definición, dicen que no señala los dos caracteres más esenciales tales como: la exclusividad y la perpetuidad.

Por todo lo anterior argumentan debe preferirse la siguiente definición: La propiedad "es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona". Aquí cabe indicar que lo exclusivo: consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de todas las demás. El carácter perpetuo, porque nunca podrá perderse por el hecho



de no - uso. (21)

## 2. Principio de libertad

Por lo que establece el derecho de propiedad confiere - el principio al propietario el derecho de usar y abusar de la cosa. Entonces consiste este derecho en no ya sólo poder realizar todos los actos de uso y de disfrute, tales como percibir los frutos, sino también puede ordenar las obras que quiera, aún cuando sean perjudiciales para el mismo propietario.

Caracteriza esta doctrina el derecho de propiedad distinguiéndolo de los demás derechos reales, con la facultad de disponer de la cosa. Esto es lo que los antiguos denominaban --abusus, acepción que designaba el consumo de la cosa y no el abuso de ella en el sentido moderno de la palabra o sea acto - contrario a derecho.

También este derecho francés según el abusos hace notar que las expresiones jus utendi, fruendi y abutendi; no son romanas sino que se deben a los comentaristas. (22)

(21) Planiol, Marcelo y Ripert Jorge. - "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Tomo Tercero, Traducción Española - del Dr. Mario Díaz Cruz, Editorial Cultural, S.A. La Habana Cuba, páginas 199 y 200.

(22) Planiol y Ripert, Ob. Cit. página 203.

### 3. Restricción a la propiedad

Hacen referencia a la existencia de numerosas restricciones, en que el ejercicio del derecho de propiedad no es absolutamente libre. Indican al respecto que después de afirmar que el propietario puede usar de su cosa "de la manera más absoluta, el texto agrega: siempre que no sea un uso prohibido - por las leyes o los reglamentos". Por eso señalan la contradicción y esto abre la puerta a toda clase de restricciones, y de hecho, la propiedad ha sido rodeada por el legislador, especialmente la propiedad de tierras, con una red de formalidades administrativas y trabas de toda clase.

Del modo anterior, aunque se afirma que la propiedad es el más completo de los derechos reales, es inexacto decir, como el Artículo 544, que tal derecho es absoluto. El Código Civil abandona en manos de la administración el derecho de reglamentar el uso que los particulares pueden hacer de sus propiedades.

Lo único cierto es que, en principio, el propietario -- puede hacer con sus cosas todo cuanto desee, con la reserva de las restricciones legales o reglamentarias. (23)

(23) Planiol y Ripert, Ob. Cit. páginas 203 y 204.

#### 4. Límites del objeto del derecho

La determinación de los límites materiales del objeto del derecho de propiedad carece de dificultades en cuanto a las cosas muebles. La propiedad de desplazarse, característica de estos bienes, implica un cuerpo aislado de los demás. Por otra parte, sólo puede ser susceptible de derecho de propiedad un bien especializado e individualizado.

En cuanto a los inmuebles, por el contrario, es frecuentemente difícil señalar de modo exacto la separación material del objeto de la propiedad. Para éste el deslinde es el procedimiento especial de delimitación. (24)

#### 5. Protección de la propiedad

El Código Civil Francés consagra legislativamente el principio de protección en su Artículo 545: "Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública, y mediante una previa y justa indemnización.

#### 6. Definición de copropiedad

La doctrina francesa estima a la copropiedad como una

(24) Planiol y Ripert, Ob. Cit. página 226.

forma de la propiedad individual. Para este derecho en materia de copropiedad existe ausencia de reglamentación legal y como esta parte en su concepción habla de la indivisión, a esta no la trata el Código Civil en términos generales; solamente se ocupa de ciertas formas de indivisión, la hereditaria; la comunidad entre esposos, la sociedad civil.

La doctrina y la jurisprudencia han elaborado una teoría general de la indivisión empleando, por una parte, los textos referentes a la indivisión hereditaria y a la sociedad civil y, por la otra parte las reglas atinentes al derecho de copropiedad.

Esta teoría afirman los franceses hace de la indivisión un estado inorganizado que sólo puede ser provisional, debiendo ponerle fin la división o partición. La partición por tanto localiza el derecho de propiedad. Este derecho, en principio, desconoce la indivisión organizada.

No obstante lo anterior logran definir la copropiedad de la siguiente manera: Existe cuando una cosa pertenece a varios copropietarios, se halla en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada, de la cosa común. Por consiguiente la parte no será material sino una cuota parte que se representa por un quebra-

do. (25)

a) Derecho sobre la cuota parte

A cada propietario se conceptúa tener un verdadero derecho de propiedad sobre su cuota parte. Podrá, por tanto ejercitar sobre ella, sin consentimiento de los demás los derechos inherentes a la propiedad y que no sean incompatibles con la naturaleza intelectual de esa cuota parte. (26)

b) Derecho sobre la cosa misma

Cada uno de los comuneros tiene el derecho de libre uso de la cosa común, a condición de no darle un destino impropio ni de causar daño ni perturbación a la posesión de los demás. (27)

c) División por pisos o departamentos

La división de una cosa por pisos o por departamentos - tiende a desarrollarse en Francia, como consecuencia de la crisis de la vivienda.

(25) Planiol y Ripert, Ob. Cit. páginas 251 y 252.

(26) Planiol y Ripert, Ob. Cit. página 253.

(27) Planiol y Ripert, Ob. Cit. página 253.

Esta división no se encuentra en estado exclusivo y -- completo a estos, por lo que puede ejercitarse sobre los mis - mos todos los derechos de un propietario. Pero determinadas - porciones al mismo tiempo se hallan en indivisión forzosa. Hay por tanto, superposición de propiedades distintas y por separa do complicada esta propiedad por la existencia de una copropie dad forzosa de las partes destinadas a un uso común de los di - ferentes propietarios.

d) La indivisión forzosa.

Se llega a este caso de indivisión cuando ésta deba du - rar para siempre, sin que pueda pedirse la partición. La hipó tesis en que tal cosa ocurre son, teóricamente, excepcionales - y pocas en número. (28)

## CAPITULO SEGUNDO

### LA PROPIEDAD

#### 1.- Artículo 27 Constitucional.

La propiedad se manifiesta en el "poder jurídico que -- una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (1)

De la anterior definición se desprenden ciertas características tales como:

a) La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

b) Este poder jurídico se ejerce sobre una cosa es decir, sobre un bien corporal, porque no hay propiedad sobre bienes incorporales. Ante esta teoría que niega que haya propiedad sobre los derechos, está la afirmación del legislador de 1928, donde acepta la propiedad sobre los bienes incorporales, dicha-

---

(1) Rojas Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Sexta Edición. Edit. Porrúa, S.A. Segundo Tomo. México, págs. 78- y 79.

afirmación se desprende de la definición que de la copropiedad hace en su art. 938.- "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas".

La sigue aceptando por otra definición que es la del usufructo la que dice en su art. 980.- "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

Por otro lado confirma tal acepción en el modo de considerar la compra - venta de acuerdo con el art. 2248.- "Habrá compra - venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Por lo tanto concluimos con la existencia de la propiedad sobre los derechos también y no sólo sobre las cosas. Como consecuencia es que ese poder jurídico, que caracteriza a la propiedad se puede ejercer sobre un derecho.

c) El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Este poder



jurídico total se lleva a cabo bajo las formas de uso, disfrute o disposición de la cosa, en esta característica hay disposición total y el cual es el más importante de los demás, porque a este atributo se le reconoce el alcance en el derecho de propiedad como un derecho absoluto.

Aunque el término absoluto no se encuentra en nuestra Ley, ésta no difiere de acuerdo con las doctrinas de aquellas que lo utilizan, por cuanto si el derecho positivo abandona la suerte del objeto a la voluntad y a la acción de su titular, donde el dueño puede, a su albedrío, hacer de él cuanto quiera.

d) El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo, y todo el mundo como sujeto pasivo universal. En esta se consiente la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros.(2)

Después del carácter absoluto que quedó reflejado, en la propiedad, ahora en nuestra legislación no es admisible por el concepto moderno que sobre la propiedad establece el artículo 27 Constitucional en su párrafo primero: "La propie -

(2) Idem, págs. 79 y 80.

dad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde 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".

Deja de ser absoluto porque aún después de constituida la propiedad privada, sigue el Estado teniendo ingerencia sobre la misma, de acuerdo con el párrafo tercero el que argumenta: "La Nación tendrá en todo tiempo derecho de imponer, a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público". (3)

Quiere decir que el Estado no está limitado en el ejercicio de poder sobre el derecho de propiedad, únicamente que esta facultad se la otorga el interés social, por lo tanto no queda esta imposición a capricho del propio Estado.

Este artículo, más que otorgar derechos al individuo, los restringe en favor de la sociedad, y por esta virtud queda confirmado su aspecto social, mismo aspecto que se analizará más adelante.

El Código Civil vigente también reglamenta a la propiedad en especial, no como un derecho absoluto. Así el artícu-

(3) Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edit. Porrúa, S.A. 1987.

lo 830 de dicho Código no define la propiedad pero reconoce--- al "propietario de una cosa la facultad de gozar y disponer - de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las le- - yes". La facultad de disponer que otorga el presente artículo no es absoluta, porque en forma inmediata lleva aparejadas pro- hibiciones o restricciones.

Establece en concreto esa facultad de disponer, en -- una serie de disposiciones de la siguiente manera:

La facultad de disponer que tiene una persona, excluye de la misma a las demás, art. 772 consagrado como principio ge- neral.

"La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad- de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante in- demnización" art. 831 esto es que sólo el Estado puede ejer- cer ese poder mediante el acto expropiatorio, siempre y cuando sea por causa de utilidad pública, lo que implica el sacrifi- cio del interés privado en aras del interés público.

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

facultad que se le otorga al Estado, es si usf lo llega a de -  
terminar el interés social; y porque sea indispensable, carac -  
terísticas implícitas del propio artículo, para que el poder -  
que ejerza la autoridad no sea en forma arbitraria.

Así el ejercicio de esa facultad quedó entendida con -  
el ejemplo que dejaron los sismos de los días 19 y 20 del mes -  
de septiembre de 1985 donde el Estado para crear un beneficio  
colectivo, sacrifica la propiedad privada por medio de la ex -  
propiación, por consecuencia de la destrucción de los inmue -  
bles que estaban dedicados a la habitación por medio del arren -  
damiento, la que se produjo en parte por esos sismos y la -  
otra por el propio Estado por ser necesaria, ya que esos inmue -  
bles fueron declarados inhabitables, por tal razón se debía -  
de proteger a los damnificados, constituyendo nuevamente la -  
propiedad privada, dotándoles de vivienda propia y nueva de -  
donde se origina el condominio (propiedad exclusiva y copropie -  
dad) pero por el tipo y calidad de construcción no entrarían -  
al amparo de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio que -  
ya existía, por los requisitos que la misma señala.

Por tal motivo, se legisló al respecto sobre otro tipo -  
de régimen llamado "del régimen de propiedad en condominio de -  
carácter vecinal". Capítulo especial que se le adicionó al -  
condominio ordinario, según decreto del 9 de mayo de 1986, el -  
que se aparta del ordinario por no establecer los requisi -

tos de éste.

Las facilidades que establece ese régimen excepcional viene a favorecer a esa mayoría para que pueda gozar y disponer de su propiedad, para tal efecto también el artículo - transitorio segundo de dicho decreto señala al respecto que, - quedan comprendidos los inmuebles que estén incluidos en el - Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, programa que se aprobó por decreto del 14 de - octubre de 1985, esta consideración se da de acuerdo por lo - señalado en el artículo 47, que enumera donde se podrá constituir este régimen excepcional.

Quiere decir con esto, que la pretensión del legislador de 1928 en el art. 836, no es ventajosa ni arbitraria, para lastimar el interés particular, sino más bien para remediar esta clase de calamidades, entonces queda justificada esa facultad del Estado.

"El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habitan el predio" art. 837, donde puede concluirse, que "no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no

de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario (art. 840).

Concede al propietario el derecho a todo lo que producen sus bienes o sean los frutos naturales, industriales y civiles (arts. 886 y 887); este derecho no se le concede en forma absoluta, porque el mismo estará sujeto a limitaciones o modalidades, siempre y cuando con su ejercicio perjudique a terceros.

La facultad de constituir servidumbres sobre sus bienes (art. 1109) siempre que no contravenga las leyes, ni perjudique derechos de tercero, aunque sea del modo y forma que mejor le parezca al propietario, también a ese acto de disponer le asiste una prohibición.

La facultad de consumir jurídicamente los bienes y la prohibición es que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad (art. 2269 y 772).

Es tan amplia la reglamentación que sobre la propiedad hace la materia civil que es difícil enumerarle todas las disposiciones que versan sobre esa facultad de disponer, porque entendido, sabemos que este atributo es de importancia para el ejercicio del derecho de propiedad.

## 2.- La propiedad como función social.

Como el derecho moderno (art. 27 Constitucional y Código Civil) tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit (autor francés), citado por Rojina Villegas, corresponde al primero hacer la crítica a la doctrina individualista, con la razón de que el derecho de propiedad no puede ser anterior a la sociedad, porque el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad, entonces como el hombre siempre ha vivido en sociedad, sus derechos tendrán que referirse a ese estado social. Si el derecho se concibe por una relación social, quiere decir que no puede haber ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo.

Tampoco tiene (Duguit) la idea de considerar que el Estado o la sociedad por medio de la ley estén impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad, porque el hombre la tuviera antes de formar parte de la sociedad. Se tiene pues, en esta teoría que el derecho de propiedad es una función social y no un derecho absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la ley no pueda tocar. Concluye por lo tanto, que por ser consecuencia de un deber social, la propiedad no es un derecho, sino, una función social.(4)

(4) Rojina Villegas Rafael, ob. cit., pags. 83, 84 y 85.

Tenemos entonces dice Antonio de Ibarrola que el derecho de propiedad es individual y en el individuo han de afluir sus ventajas como primer sujeto de derecho; pero tiene una función social, que a veces podrá sobreponerse al bien individual, dando lugar a la expropiación forzosa. En virtud de esta función social, el Estado tiene el derecho, el poder y la autoridad de sacrificar el derecho individual en bien de la sociedad. (5)

En concreto lo señalado por estos autores lo vemos en el soporte que para ello habla el art. 27 constitucional en su párrafo segundo, que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Por otro lado en su párrafo tercero dice que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

El Código Civil vigente, hace tal consideración en los artículos 16, 830, 836, 837, 840 y 1912 cuyo contenido quedó explicado en el número anterior, referente a ciertas limitaciones al derecho de la propiedad.

Después de ese conjunto de condiciones que se imponen a la propiedad privada por medio de la expropiación, las modalidades, traducidas éstas en limitaciones o prohibiciones, se

(5) De Ibarrola Antonio, "Cosas y Sucesiones". Sexta edición. Edit. Porrúa, S.A. México, 1986 pag. 275.



convierte el derecho de propiedad en una función social.

### 3.- La propiedad originaria.

Esta propiedad la detenta el Estado, situación que es definida por la disposición que marca el artículo 27 constitucional, aunque considerado como una garantía individual por estar en el capítulo de las mismas, su función es social, de manera y forma en que se crea la propiedad privada no pierde el Estado el carácter de propietario originario, puesto que están en los límites de su territorio, aseveración que le viene a corresponder al Derecho Constitucional (público) y nosotros estamos en este trabajo en la acepción que le da a la propiedad el derecho civil (privado).

Tenemos que la propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la Nación, no como una interpretación de propiedad en sentido común, pues el Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas existentes dentro de su territorio, sino más bien es un poder público de imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre el territorio. (6)

Equivaliendo la propiedad originaria de las tierras y aguas en favor de la Nación, como atribución y pertenencia que tiene respecto del territorio nacional, el goce, disfrute y dis

(6) Ignacio Burgoa Orihuela. "Derecho Constitucional Mexicano", Segunda edición, México, edit. Porrúa, S.A. pág. 166.

ponibilidad de las mismas los transfiere o reconoce a los particulares, por los que surge la propiedad privada. (7)

#### 4.- La propiedad privada.

Esta se constituye cuando el Estado, transmite el dominio de las tierras y aguas a los particulares, en su calidad de propietario original de las mismas y bajo este aspecto se le da ese derecho. La propiedad en si tiene la finalidad de crear un beneficio colectivo, de tal manera que la privacidad no es absoluta, si se llega a abusar de ese derecho queda sujeta a las limitaciones o modalidades que la Ley le imponga por determinación del interés público, conforme surjan las necesidades sociales, y por otras que ya existen en forma expresa, las que se entienden concretas en cuanto a las facultades, modalidades y limitaciones consistentes estas en prohibiciones o restricciones. No por las características señaladas este tipo de propiedad tiende a desaparecer, sino que se deben entender como protecciones por medio de los cuales el interés de la sociedad es salvaguardar ese derecho.

Inclusive para lograr ese satisfactor al interés colectivo, existe la expropiación, facultad que se le otorga sólo al Estado, acto que extingue totalmente ese derecho a la propiedad privada, caso contrario en las modalidades y limitaciones que extinguen el derecho en forma parcial.

---

(7) Idem, págs. 171 y 172.

Estimamos que el Estado está obligado a respetar la -- propiedad, pero no en forma absoluta.

a) Modalidades a la propiedad privada.

La facultad de imponer modalidades a la propiedad privada compete a la Nación, tal facultad se rige por el principio de que sólo lo hará si así lo requiere el interés público según el párrafo tercero del art. 27 de la Constitución General.

Por ese principio no pueden imponerse modalidades caprichosas que pugnen con el interés público, tampoco pueden los órganos del Gobierno interpretar a su modo lo que es interés público. Con lo anterior queda limitada la Nación a imponer modalidades por sí misma.

Conforme a nuestra Constitución, los órganos del Estado no tienen más facultades de las que señala la misma, por lo mismo, al autorizarlos a imponer modalidades a la propiedad, implícitamente les impide suprimir o modificar la propiedad. La facultad de imponer modalidades es la garantía más eficaz que la Constitución ha podido otorgar a la propiedad privada. (§)

(§) German Fernández Del Castillo. "La Propiedad y la Expropiación", Segunda edición, edit., por la Escuela Libre de Derecho, México, 1987, págs. 65 y 66.

La imposición de las modalidades se traduce, en restricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas o bien la obligación impuesta a su titular, consistente en realizar actos positivos o prohibitivos, los que deben tener como causa final, la satisfacción del interés público. (9)

b) La Expropiación.

La expropiación en un concepto general es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y supone, un acto de autoridad con poder suficiente para hacer esa privación, y la falta de consentimiento del dueño que la sufre. Como lesiona un derecho privado tan respetable que es la propiedad la Constitución General a puesto un límite a las expropiaciones, el que establece en el párrafo segundo del artículo 27, con el siguiente enunciado: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización". (10)

La causa de la expropiación, es la utilidad pública, la que exige el cumplimiento o existencia de los presentes elementos.

(9) Ignacio Burgoa Orihuela. "Las Garantías Individuales", décima edición, edit. Porrúa, S.A., México, 1977, pág. 478.

(10) Germán Fernández del Castillo, ob. cit., pág. 73.

a) Una necesidad pública que debe ser satisfecha.

b) Un objeto considerado como capaz de satisfacer esa necesidad.

c) El posible destino en concreto del objeto a la satisfacción de la necesidad.

Si falta cualquiera de esos elementos, no puede haber utilidad pública. (11)

La utilidad pública manifiesta desde luego una función social que ostenta la propiedad.

La expropiación no es una modalidad, puesto que la primera extingue el derecho de propiedad y la segunda sólo lo limita o restringe más no lo elimina, y por otro lado en la expropiación hay indemnización y en la modalidad no la existe.

El Código Civil vigente señala a la utilidad pública y la indemnización como límites a la expropiación en su art. 831 "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante in -

(11) Idem. pág. 75.

demnización". Así la reglamenta en varios más.

Aunque manifieste la expropiación el carácter de función social por ser de utilidad pública, no deja de ser entendida como un contrato de compra-venta forzoso, la que en muchos casos no es justificable.

#### 5.- Límites a la propiedad privada.

La propiedad se concibe teniendo en cuenta su doble aspecto: el del contenido del derecho de propiedad y el de los límites de ese derecho. El propietario tiene un derecho positivo de disponer y una obligación negativa que consiste en no hacer algo.

Las limitaciones de la propiedad son específicas por eso a éstas se les designa también con el nombre de prohibiciones o restricciones al derecho de propiedad. En cuanto a la limitación del derecho de propiedad nuestro Código Civil la hace con dos criterios: a) el de respetar el derecho de los demás, y b) el de no perjudicar a la colectividad. Esas limitaciones las establece la ley, ya sea por medio de prohibiciones expresas u otorgando al propietario algún derecho, en términos especiales, de manera que implícitamente resulte esa restricción. Hay dos preceptos generales que fijan esa idea del legislador aparte de los numerosos casos singula --

res. Esos preceptos son el artículo 840 que declara que "no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para el propietario", por otro lado tenemos el artículo 16 que dice "los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas." (12)

Técnicamente es el Código Civil al que le corresponde enumerar las relaciones de los particulares entre sí y donde se encuentran las limitaciones de orden privado de las que se mencionan las siguientes:

a) Limitaciones por intereses particulares.

Prohibición de hacer excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, art. 839.

Facultad de exigir al vecino el amojonamiento de la propiedad, deslindarla y cercarla arts. 841 y 842.

(12) Germán Fernández del Castillo, ob. cit., págs. 21 y 23.

Prohibición de construir cerca de pared ajena o de co- propiedad, fosas, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chi- meneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosi- vas etc., sin guardar las distancias prescritas por los re- glamentos, o sin construir las obras de resguardo neces- rias art. 845.

Prohibición de plantar árboles cerca de la heredad - ajena y de que las ramas de los árboles se extiendan sobre- esas heredades arts. 846, 847 y 848.

Prohibición de tener luz o abrir ventanas sobre el pre- dio vecino, sin guardar las distancias legales arts. 848 y- 851.

Prohibición de construir los tejados y azoteas de mane- ra que las aguas caigan sobre la propiedad del vecino art.- 853.

Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, - hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el dere- cho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad - para el titular del derecho art. 1912.



b) Limitaciones por intereses sociales.

Los propietarios de cosas notables y características-- de nuestra cultura, no podrán enajenarlas ó alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización gubernativa art. 834.

Encontramos otra limitación por interés social en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas en el art. 6.- "Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo séptimo, previa autorización del Instituto correspondiente.

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente, que expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exigen en el Reglamento".

Nadie puede edificar sino de acuerdo con los reglamentos, cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, art. 843.

La pesca en aguas particulares sólo puede hacerse con sujeción a los reglamentos art. 869.

Con los límites queda asentado que no son en sentido estricto restricciones o prohibiciones, sino más bien es una protección al derecho de propiedad.

6.- Análisis del Artículo 9o. de la Ley del Régimen de propiedad en condominio.

La idea del Legislador plasmada en el artículo 9o. de la referente Ley, fue, es y será de acuerdo con la necesidad de vivienda y con el fin de que el mayor número de inquilinos de esos predios, logre una vivienda propia, por eso, se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal. (Primer párrafo del artículo).

Deja el entendido de beneficiar al interés social, ---  
viniendo a demostrar con el precepto, que la propiedad indi-  
vidual no es absoluta (consideración que en su momento hici-  
mos) porque con la expresión que nos da, la propiedad se -  
encamina a ejercer una función social.

Tenemos que la declaratoria tiene como causa la uti -  
lidad pública, la que contiene las mismas características -  
que se vieron en el inciso correspondiente a la expropia- --  
ción, la que no por estas llega a ser un acto expropiato --  
rio; en virtud de no estar privando de un derecho, sino sólo-  
es una limitación al derecho de propiedad que se tiene sobre  
los predios, donde estime conveniente la autoridad la regene-  
ración urbana, advirtiéndole que su fundamento lo encontramos -  
en el artículo 27 de la Constitución General en su párrafo -  
tercero mismo que ya tratamos en la parte modalidades a la -  
propiedad privada, también tenemos la base en el artículo -  
830 del Código Civil el que menciona: el propietario de una -  
cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y -  
modalidades que fijen las leyes.

Esperamos que el precepto que tratamos, se esté o se-

llegue a tomar en cuenta, toda vez, que está el caso, que -- con la suma seriedad también se analiza, acerca de la actuación que tuvo el Legislador de afectar los predios, en los que se estimaba desde antes necesaria la regeneración urbana, afectación que se hizo por medio del acto expropiatorio en el año de 1985, provocado tal acto, por los sismos ocurridos el mismo año y para ello el Estado habilita un Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, para dotar a esa necesidad pública del factor vivienda, lo que creemos no era necesaria esa expropiación si el Legislador hubiera analizado con detalle (nos referimos al Legislador de 1985), que ya estaba escrito lo que necesitaba, en el artículo 9o. de la mencionada Ley, cosa que no se hizo, por eso es probable que esa conducta no sea justificable.

Tales acontecimientos sentaron precedente para adicionar de un capítulo especial a la propia Ley referida, con el nombre. "Del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal", al que también le encontramos sana relación con el artículo que tenemos en estudio.

Las providencias que pasó a tomar el Legislador en consecuencia de declarar de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana fueron favorables, ya que por la declaratoria se

dan por terminados los contratos de arrendamiento, y en cuanto a las indemnizaciones se haran si procede, lo que quiere decir que no son obligatorias para la autoridad, y para que la declaratoria surta efectos deberá ser publicada en el Diario Oficial de la Federación .

Por otro lado, no sólo el Estado tiene la facultad para llevar por si a cabo la construcción de condominios en dichos zonas, sino que, puede por conducto de otras instituciones o empresarios, con cargo a los propietarios afectados o en su caso la construcción se llevará por estos últimos, para los cuales el Departamento del Distrito Federal con facultad discrecional que le concede el precepto adoptará las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios, por lo que pensamos que pueden no estar a lo marcado, por los artículos 3o, 4o, 5o y 6o de la misma Ley, no así con las que si enumera y son la exención de derechos de construcción y cooperación.

Considerada la limitación que expresa ese primer párrafo, no deja al desamparo al propietario de dichos predios con el ánimo del Legislador de que el satisfactor se logre.

Favorece también a los inquilinos ubicados en esas zonas, por medio del derecho de preferencia para lograr la propiedad de lo que habitan, si no hacen uso de ese derecho.

pueden seguir como arrendatarios, pero sujetos a nuevos contratos, en virtud de ser la declaratoria causa de terminación de los mismos.

Según la explicación anterior estamos, en que la declaratoria de utilidad pública de la constitución del régimen de propiedad en condominio se refiere a los predios ubicados en zonas de regeneración urbana, más no, a la constitución del régimen establecido en forma ordinaria, fuera de estas zonas.

## CAPITULO TERCERO

### LA COPROPIEDAD

#### 1. La copropiedad como forma de la propiedad

Para la consideración que haremos de la copropiedad como forma de la propiedad, corresponde primero el concepto que de la copropiedad hace el Código Civil vigente en su art. 938. - "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas".

El proindiviso viene a ser el elemento constitutivo de esta forma de la propiedad, por que el bien o el derecho pertenece a varias personas, sin que se encuentre determinada la parte que a cada uno corresponda o sea la misma cosa pertenece en su conjunto a dos o más personas, en la que no hay un límite al número de copropietarios.

La copropiedad no es sustancialmente distinta de la propiedad individual, sino que, se le considera como un accidente de ésta, por eso, es entendida como una simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual poseen una parte ideal, que se denomina la parte alícuota, lo que quiere decir que los dueños no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de la cosa, se conclu-

ye así que hay unidad en el objeto y pluralidad de sujetos - (1).

La ventaja y credibilidad que ofrece la copropiedad como forma de la propiedad, es la que el legislador, trató de darle y la encontramos estampada en el art. 951, el que viene a surgir como la parte medular, después de la concepción general que de la copropiedad tenemos. En este artículo la ley hace prevalecer la propiedad, como cosa principal, sobre la copropiedad, como cosa accesoria.

Así tenemos, que de este artículo nace el condominio, con su ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal (Ley reglamentaria del propio art. 951). Se confirma el valor entonces, que llega a tener la copropiedad, por virtud del contenido del mencionado precepto, del que también hablaremos con detalle en el capítulo que corresponde al condominio.

## 2. La parte alícuota

La parte alícuota en la copropiedad es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en fun-

(1) De Ibarrola Antonio, ob. cit. pág. 405.



ción de una idea de proporción y de la que se expresa por un quebrado (2).

En la parte ideal encontramos el punto de referencia de la copropiedad, porque si llegase a señalarse desde el otro punto de vista, que sería el material, esto haría cesar la copropiedad y así quedaría la cosa dividida y ya no habría unidad en el objeto.

Por lo anterior, se pone de manifiesto que la naturaleza jurídica de la parte alcuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios, en el que cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota, aunque exista dominio absoluto de cada propietario sobre la parte alcuota, también ésta sufre limitaciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto (3).

A la estimación anterior se deberá estar a lo previsto por el Código Civil en el art. 950 el que señala el derecho que tiene el condueño de enajenar, ceder o hipotecar su parte alcuota, pero con la limitación de que sólo sea la porción que le corresponda y por otro lado de que los condueños gozan del derecho del tanto. Asimismo el art. 973 considera otra li

(2) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. pág. 111.

(3) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. págs. 111 y 112.

mitación, aduciendo que los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuota respectiva, lo que quiere decir que también el copropietario goza del derecho del tanto. Cabe agregar otra limitación contenida en la copropiedad hereditaria en su art. 1292.

### 3. La indivisión.

La comprensión de la indivisión dentro de la copropiedad la señala el Código Civil en su art. 939. "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible".

En la parte relativa de este artículo, en que nadie está obligado a la indivisión, quiere decir, que para que la copropiedad subsista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios. Cuando el dominio es indivisible se atenderá a lo establecido en el art. 940. "Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados".

Si bien es cierto que la copropiedad subsiste por la in-

división, habrá casos en que ésta tenga la necesidad de desaparecer, para tal mención, tenemos la solución en los artículos 976, 977, 978 mismos que coinciden en hablar de la división como respuesta a cualquier problema ocasionado por la copropiedad.

También al igual a lo que dispone el art. 939, se encuentra otro dentro de las sucesiones que es el art. 1768.- "A ningún coheredero puede obligarse a permanecer en la división de los bienes, ni aún por prevención expresa del testador". La solución para éste es la partición.

En esta parte incluimos lo que dice el art. 979.- "Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias".

El aspecto importante de la indivisión radica en el ya citado art. 951 el que hace referencia a un derecho singular y exclusivo de propiedad y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, por lo que, este tipo de copropiedad no es susceptible de división, mismo que viene a justificar el condominio, motivo de nuestro trabajo.

#### 4. Copropiedad reglamentada

La copropiedad reglamentada es aquella forma especial que

ha merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, - dada su naturaleza (4)

Al concepto anterior le damos firmeza con la redacción - del art. 941.- "A falta de contrato o disposición especial, -- se regirá la copropiedad por las disposiciones del referido ca pítulo."

Dentro de la copropiedad reglamentada se tiene; la que - surge de la herencia, la forzosa, como la medianería y la copro piedad sobre los bienes comunes cuando los distintos pisos de una casa pertenecen a diferentes personas (condominio).

Finalmente, la pretensión del legislador, según la re - dacción del art. 941 que ya citamos, es que la forma de copro - piedad se establezca por voluntad de los sujetos, manifestada por contrato, por ser esa el máximo requisito para crear cual - quier pacto y no que así la legislación tenga que llevar a ca bo todas las disposiciones.

##### 5. Copropiedad forzosa.

La copropiedad forzosa es la que, por la naturaleza - de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la divi -

(4) Rojina Villegas R., ob. cit. pág. 114.

sión o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Agregamos a la presente indicación que la copropiedad forzosa implica un condominio permanente, el cual no puede terminar por no existir procedimiento ni posibilidad física o jurídica de terminar con la indivisión (5).

#### 6. La medianería

Existe la medianería cuando una pared, zanja o seto dividen dos predios y no puede establecerse a quien pertenecen, de tal suerte que se presume que son comunes y pertenecen proindiviso a los dueños de ambos predios.

La medianería es una copropiedad forzosa, en virtud de que no existe procedimiento alguno para dar fin a la misma, la que también se caracteriza por conferir derechos iguales a los propietarios de los predios colindantes (6).

La medianería es pues una copropiedad de la pared divisoria entre dos predios (7). Prueba su existencia a través -- de presunciones que se fundan sobre el hecho cierto de signos exteriores (arts. 953, 956 y 958 del Código Civil), pero tam -

(5) Idem, ob. cit. págs. 113 y 115.

(6) Rojina Villegas R., ob. cit., págs. 115 y 116.

(7) De Ibarrola Antonio, ob. cit. pág. 437.

bién se niega mediante ciertas presunciones (arts. 954, 955 y 957 del Código Civil).

#### 7. Derechos de los copropietarios.

El régimen legal de la copropiedad establece los principales derechos de los copropietarios de la manera siguiente:

Pedir la división de la cosa común siempre que no se trate de una copropiedad con indivisión (art. 939 del Código Civil).

Participar en los beneficios en forma proporcional (art. 942 del Código Civil).

Usar de la cosa común en su totalidad (art. 943 del Código Civil).

La plena propiedad de su parte alcuota (art. 950 del Código Civil).

Del Tanto: llegado el caso de venta de la parte alcuota de un copropietario, los demás tienen derecho a que en igualdad de condiciones se les prefiera en la enajenación (arts. 950, 973 y 974 del Código Civil). También se encuentra este derecho en la copropiedad hereditaria en el art. 1292. Por otro lado el mismo derecho lo observa la ley en la compra venta en-

su art. 2279.- "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.

En estos derechos de los copropietarios haremos alusión al derecho de retracto aunque el Código Civil vigente no lo -- reglamenta, del que diremos que consiste en el derecho que -- tiene cualquiera de los coparticipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño, a sustituirse a éste en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato (8).

Sigue el autor diciendo que es la Suprema Corte de Justicia, quién creo en nuestro derecho el retracto, el que viene a favorecer notablemente al copropietario de derecho civil que ve burlados sus intereses, postura que nos parece muy atinada.

El derecho de retracto existe en el condominio en su propia ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal en el art. 20 a favor del inquilino y de la institución oficial que haya financiado o construido el condominio.

(8) De Ibarrola A., ob. cit. pág. 411.

## 8. Obligaciones de los copropietarios

En cuanto a las obligaciones de los copropietarios el Código Civil las señala en varias disposiciones:

La obligación de participar en las cargas (art. 942).

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

Art. 961.- "El propietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el artículo 960, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común-sostenga un edificio suyo."

Consideramos incongruente la redacción de los artículos anteriores, porque con la simple renuncia, se libera el copropietario de las obligaciones que se imponen en la copropiedad por no ser ésta la solución, si tenemos en cuenta lo previsto en el art. 6o. del propio Código y que dice que: "La voluntad de los particulares no pueden eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés -



público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero."

Para tal consideración, argumenta también la renuncia-- el art. 7o.- "La renuncia autorizada en el artículo anterior - no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y - precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia".

De acuerdo con el art. 6o., si se afecta el interés público, en virtud de ser la propiedad una función social, y como la copropiedad es una forma de la propiedad; entonces tanto se afecta el interés público, como se afectan derechos de ter ce ro.

Como tampoco hablan los artículos 944 y 961 de la forma - en que se deba renunciar, quiere decir que no se está a lo que establece el art. 7o.

Después de lo señalado en los términos anteriores el legislador en materia de copropiedad no da otra solución al incumplimiento de las obligaciones.

Trata también el aspecto de la renuncia la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distri to Federal, la que hace de una forma clara en sus artículos 15

y 37 en los que por una parte habla:

Del abandono de los derechos o renuncia al uso de bienes comunes (art. 15).

De los adeudos y del procedimiento de recuperación (párrafo primero del art. 37).

De la liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, los que traen aparejada ejecución (párrafo --segundo del art. 37).

De lo que los condóminos podrán pagar el adeudo causado por la mora de uno de ellos (párrafo tercero del art. 37).

#### 9. Problemática de la copropiedad.

Del estudio de la copropiedad, podemos concluir, que esta encierra bajo su reglamentación el problema, que después -- de todo el legislador no ha podido resolver.

No hay duda al respecto, primeramente porque un copropietario, aunque goce en la copropiedad de una parte ideal, -- llamada parte alícuota la que forma parte de un todo y la que se considera como un derecho absoluto, no puede de una u otra

forma ejercer el derecho de disponer, y para esto tomamos en cuenta lo que establecen ciertos artículos del Código Civil correspondiente a la copropiedad, tales como:

Art. 945 este muestra que la copropiedad es un régimen que representa múltiples inconvenientes, siendo una situación anormal, poco deseable y del que nos concretamos a lo que dice, "ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos".

Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota, pudiendo enajenarla, cederla o hipotecarla, pero para poder hacerlo, deberá notificarlo a los condueños, por gozar estos del derecho del tanto (art. 950).

Otro problema notorio es el que los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto (art. 973). El mismo artículo indica el procedimiento al respecto.

También en la copropiedad hereditaria existe el problema en su art. 1292 en el que el heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos, porque gozan del derecho del tan-

to. El propio artículo señala el procedimiento a seguir.

La misma situación problemática resulta en el art. 2279. "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte-respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974".

Seguimos con la concurrencia a este punto en materia de arrendamiento, según el art. 2403.- "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Se puede mencionar al respecto también, que el predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios (art. 2902).

Hasta aquí podemos resumir que la copropiedad no tiene inclinación para pertenecer a ella, aunque no descartamos la idea de que habrá una mayoría que todavía sufre, bajo esta forma de propiedad.

Con la salvedad que hizo el legislador en el art. 951 del Código Civil, que se puede tener como una solución a derrame de esfuerzos para terminar con el problema, porque lo de este precepto en su argumento, es que hay propiedad ex-

clusiva y si esta necesita de copropiedad para su uso y disfrute, es conveniente, porque ya se puede disponer sin consentimiento de los demás.

El anterior artículo también en horabuena, le da nacimiento al condominio, el que se reglamenta con su propia ley, y en el mismo que surge un capítulo especial denominado "del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal".

De este último régimen creemos, que viene a ser una solución a la problemática de la copropiedad, toda vez, que ahora si los inmuebles que se encontraban en copropiedad pueden alcanzar esa forma de constitución de régimen vecinal, más no el régimen de condominio ordinario, puesto que, por el tipo de construcción de esos inmuebles no podían lograr ese régimen de constitución, lo cual implicaba seguir en copropiedad.

## CAPITULO CUARTO

### EL ARRENDAMIENTO

#### 1.- Definición.

La definición de arrendamiento la encontramos en el art. 2398 del Código Civil vigente, que al efecto dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan re cíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una co sa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para -- las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas-- destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas-- al ejercicio de una industria".

Aunque en la definición antes mencionada, no se esta-- blece en qué debe consistir ese precio cierto, se deberá estar a lo señalado por el art. 2399: "La renta o precio del arrenda miento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera - otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Ahora, respecto al párrafo segundo, dentro del cual se consagra el principio de la temporalidad; de la que podemos ha blar, como sigue:

Art. 2448 C.- "La duración mínima de todo contrato de-

arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Queda comprobado pues, con los dos artículos (2398 párrafo segundo y 2448 C), que la duración del arrendamiento, -- consiste en un mínimo y un máximo.

La nota que resalta del artículo 2448 C, es sobre la prórroga, misma que se decide por declaración unilateral de voluntad del arrendatario, contradiciendo así el contenido del art. 1797 del propio Código Civil, que argumenta: "La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes". Además, el contrato es el acuerdo de voluntades que crea o transfiere obligaciones y derechos (art. 1793).

Conocido es, que la redacción del art. 2448 C, se debe al legislador de 1985, el que se olvidó por completo del contenido del art. 1797, cuya creación se la debemos al legislador de 1928; con toda seguridad podemos manifestar que si esa redacción del art. 2448 C, se hubiera hecho después de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, fecha en que ocurrió el terremoto, es probable que si le hubiésemos encontrado justificación,

pero como no fué así, según decreto publicado el día 7 de febrero de 1985, donde salió a la luz el repetido art. 2448 C, - no se la encontramos. Se nota, entonces, la imposición de modalidades a la propiedad privada, limitando asimismo el derecho de propiedad del arrendador. Por lo que, no nos extraña este tipo de contradicción que aquí encontramos, como ya lo hemos señalado en anteriores ocasiones, en cuanto que el legislador no establece congruencia con determinados artículos del propio Código Civil vigente, como los del presente que acabamos de analizar.

Siguiendo con la temporalidad en el arrendamiento, nos encontramos con el art. 2487: "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba".

Para lo previsto por el aludido precepto 2487, entendemos que se deberá estar a lo anotado por el art. 2478 que señala lo siguiente: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".



En concreto al no expresarse la duración del arrendamiento, el legislador se excusa con la intervención de la voluntad de las partes para su terminación, lo que quiere decir que quedan justificados también los arrendamientos por tiempo indefinido, según lo establece el art. 2487.

Dicho art. 2478, viene a ser la excepción del art.2080 el que dice: "Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación!"

## 2.- Clasificación.

El arrendamiento se coloca dentro del cuadro general de clasificación de los contratos como sigue:

Es principal, porque existe y subsiste por sí mismo al tener su propia finalidad jurídica y económica, por lo cual es independiente.

Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos.

Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para-

ambas partes, respectivamente.

Es por regla general formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$100.00; también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad cuando el monto de las rentas anuales pase de \$5,000.00.

Es conmutativo, porque al momento de celebrarse el contrato los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados.

Es de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. La obligación se va ejecutando momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento. (1)

Resulta un comentario a la clasificación bilateral, - respecto del art. 2448 C, el que habla de una declaración unilateral de voluntad que recae a favor del arrendatario, lo que consideramos contrario a esa clasificación.

(1) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. pág. 230.

En cuanto a la clasificación de la formalidad que debe revestir el arrendamiento; sabemos que siempre debe constar -- por escrito, pero en su segunda anotación, en la práctica creemos no se llega a dar ese supuesto.

Para la consideración anterior, dice el art. 2407: "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos - anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

Pensamos, de acuerdo a lo señalado por el precepto anterior, que, de parte del arrendador no habrá disposición, para llegar por esa cantidad a celebrar un contrato de arrendamiento, tampoco de que su formalidad se otorgue en escritura - pública.

También para esta clasificación, la forma se encuentra regulada, por los preceptos siguientes:

Art. 1832: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, - sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por - la ley".

Art. 1833: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válida

lido, salvo disposición en contrario: pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Es necesario establecer una modificación, en relación a la cantidad y forma que señala el art. 2407, para que no se tenga que legislar al respecto. Dicha modificación puede consistir en multiplicar un número determinado de veces, por el salario mínimo vigente, con el fin de que resulte una cantidad considerada y se pueda justificar la formalidad mediante escritura pública.

Es de gran importancia la clasificación de tracto sucesivo, porque debe ser de una duración determinada, quiere decir que en este tipo de contrato, el tiempo es un elemento esencial, pero ante esta consideración tenemos lo señalado por el art. 2487, el que permite que el arrendamiento sea por tiempo indefinido, y por otro lado está el art. 2478, el que autoriza la celebración de arrendamientos, donde no se determine en forma expresa su duración de estos contratos.

Concluimos al respecto de esta última clasificación, que por su naturaleza del contrato de arrendamiento, debe ser de una duración determinada, entonces lo anotado por esos dos artículos (2478 y 2487), tanto contradicen esa teoría, como tam

bién al art. 2398 en su párrafo segundo, donde se indica el carácter temporal del arrendamiento.

### 3.- Figuras afines.

Al decir de las figuras afines al arrendamiento; están la compra-venta y el comodato:

Arrendamiento y compra-venta.- En el contrato de compra-venta hay transmisión del dominio, en forma inmediata o diferida, y pago de precio cierto precisamente en dinero; y en el contrato de arrendamiento se transmite el uso o goce en forma temporal y el precio puede consistir en otros bienes que no sean precisamente dinero, esta nota sería en cuanto a las diferencias de estos contratos. Por su afinidad, existen casos en que pueden confundirse; el arrendamiento con la compra-venta, cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien -- concede el disfrute de dicho bien por la otra parte. (2)

Arrendamiento y comodato; estos contratos integran el grupo de los contratos traslativos de uso, pero el arrendamiento es oneroso, y el comodato, por esencia, es un contrato gratuito; de tal manera que si celebra un contrato al que se lla-

(2) Sánchez Medel Ramón: De los Contratos Civiles. Séptima edición. Edit. Porrúa, S.A. México 1984, págs. 190 y 191.

mase arrendamiento sin una contraprestación por parte del arrendatario, estamos frente a un contrato de comodato, siempre y cuando verse sobre bienes muebles. Si se celebra un contrato de comodato y se establece una retribución para el comodante, no se ha celebrado un comodato, sino un contrato de arrendamiento. El arrendamiento transmite el uso y goce, y el comodato únicamente transmite el uso. (3)

El arrendamiento puede recaer sobre bienes inmuebles y muebles también (art. 2398 y 2459).

El comodato recae solamente en bienes muebles no fungibles (art. 2497). Por tanto, dice el art. 763: "Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad."

#### 4. Obligaciones del arrendador.

Las obligaciones del arrendador las encontramos reglamentadas en una forma especial en el art. 2412 en sus cinco fracciones y en los preceptos siguientes:

- 1.- Para el arrendador existe la primera obligación - -

(3) Lozano Noriega Francisco. Contratos. Cuarta edición. Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F., págs. 295 y 296.

que le señala el art. 2398, y consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario.

2.- En efecto, dispone el art. 2412: El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

Por otro lado al respecto de esta obligación, se le marca otra en el art. 2413: "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

3.- La obligación de:

II.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. (art. 2412).

Regulan también la presente obligación los artículos 2415, 2416 y 2417.

4.- La obligación de:

III.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. (art. 2412).

La misma obligación la siguen los artículos 2414 y - - 2445.

5.- La obligación de:

IV.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo del contrato. (art. 2412).

6.- La obligación de:

V.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento (art. 2412).

A esta obligación la regula al igual que el aludido -- precepto; el artículo 2421.

7.- Otras obligaciones, también del arrendador, las regulan los artículos 2422, 2423 y 2424:

Art. 2422.- "Si al terminar el arrendamiento hubiere - algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que-



ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido".

Art. 2423.- "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas:

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato:

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento".

Art. 2424.- "Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada".

8.- La obligación de preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importan-

cia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato (art. 244<sup>o</sup>).

Después de haber visto las obligaciones del arrendador, nos llama la atención la que se refiere; a la de reparar la cosa arrendada, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquél- que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

Como sabemos de antemano que el arrendador no va a cumplir con este tipo de obligación, toda vez, que siempre se argumenta sobre el congelamiento de rentas, dejando al arbitrio de los inquilinos las mejoras. A falta del cumplimiento de esa -- obligación por el arrendador, trae problemas de consideración, por lo consiguiente, haremos la reflexión sobre los daños y -- perjuicios que sufre el arrendatario, a los que también está -- obligado a responder, originados por falta de reparación de la cosa.

Muchas de las veces esos daños y perjuicios son ocasionados por no acatar todas las disposiciones establecidas por -- el legislador en materia de arrendamiento. Aunque los daños y -- perjuicios sean provocados por caso fortuito o fuerza mayor, -- hemos dicho anteriormente, bajo fundamento jurídico, según la -- prevención que hace el art. 9o. de la Ley sobre el régimen de-

propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, del que, al hacer su análisis, platicamos sobre la regeneración urbana, considerando la existencia de varios predios que la necesitan en la que la intervención del Estado debe ser en lugar del arrendador, para que se cumpla con la obligación de reparar la cosa.

Los daños y perjuicios que se han sufrido por los inquilinos, en la práctica han sido lamentables, después de mencionar que la causa de éstos fué el terremoto de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, de los cuales el propietario no respondió, por lo tanto se llegó por parte del Estado a la expropiación, como una forma de pago a favor de los arrendatarios, que sufrieron tales daños y perjuicios fatales ese año.

En los inmuebles en arrendamiento, en que no se llevó a cabo la expropiación, pero que también hubo daños y perjuicios, por los que hay que responder de parte del arrendador -- porque lo que arrienda está más en ruina o vetustez, que en -- buenas condiciones, aquí es necesaria la intervención del Estado, para evitar que la ley de la materia sea defraudada.

En esta plática podemos acomodar el numeral correspondiente al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, resultado de tal acontecimiento, y conducto por el cual -- hacemos la invitación al propietario-arrendador, para que se --

conduzca con la seriedad que el problema amerita, el que sentimos siempre ha sido por causa de él, estribando dicha invitación a la venta de los inmuebles en arrendamiento, que consentimos en este estudio, ya que el problema es más grave de lo que suponemos.

#### 5.-Obligaciones del arrendatario.

Al igual que el arrendador, también el arrendatario -- tiene sus obligaciones, las que se contemplan bajo la siguiente reglamentación:

1.- Las obligaciones que en sus tres fracciones impone al arrendatario el art. 2425 el que habla: El arrendatario está obligado:

1.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Respecto a la renta, se dice que debe consistir en un precio cierto, y no debe ser precisamente en dinero. Para tal afirmación, está lo anotado por el art. 2399.- "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

También regulan esta obligación los artículos 2426, --

2427, 2429, 2430, 2431 y 2432.

2.- La obligación de:

II.- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

A esta obligación la reglamentan también los artículos 2415, 2419, 2435, 2437 y 2439.

3.- La obligación de:

III.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Regulan esta obligación los artículos 2440 y 2444.

4.- La obligación de restituir la cosa arrendada al --  
terminar el contrato (arts. 2441, 2442 y 2443).

Las obligaciones generales del arrendador y arrendatario previstas por el legislador pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso. Asimismo, salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar; la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta, las demás obligaciones pueden has-

ta ser suprimidas por voluntad de las partes. (4)

#### 6.- Arrendamiento con opción de compra.

De acuerdo con el tema del arrendamiento y con el fin de que los que habitan bajo esta forma de contrato lleguen a tener un derecho de propiedad; una de las formas específicas es la relación contractual desde el inicio, mediante el arrendamiento con opción de compra, que mejor propósito para llegar a ser titular de lo que se habita, por medio de esa modalidad de compra-venta.

Se considera compra-venta y sujeta a una reglamentación imperativa, el llamado "arrendamiento-venta" por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía excedan del precio comercial de ese uso y con el pacto, de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en propietaria de la cosa.(5)

El arrendamiento con opción de compra, es un contrato atípico el que teniendo o nó una denominación especial, carece

(4) Sánchez Medel Ramón, ob. cit. págs. 201 y 202.

(5) Idem, ob. cit. pág. 191.

de una reglamentación particular y específica (6).

El arrendamiento con opción de compra, después de considerarlo como un contrato atípico, puede originarse dentro de una libertad contractual, el cual puede modelarse libremente - por voluntad de las partes. Tenemos entonces dos especies de - contratos; el voluntario y el típico, de los que haremos men- - ción en los términos siguientes:

Voluntario, es el que nace del contrato y en éste, se reconoce por el legislador esa libertad contractual:

Art. 1796: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a -- los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente -- pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o la Ley".

Art. 1832: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, - sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por - la Ley".

(6) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones- Quinta Edición. Edit. Cajica, S.A. México 1986, pag. 188.

Art. 1839: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos -- esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos \_ permitidos por la Ley".

Art. 1858: "Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el -- que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordena- miento".

Típico, es el contrato que está considerado por el derecho o la ley, desde el punto de vista de su reglamentación. Por lo que, de la existencia del contrato de arrendamiento (reglamentado) dependerá la opción de compra, el que ya en el dicho arrendamiento con opción de compra, pasa a formar parte de los contratos no reglamentados, pero en sí proviene éste último de un contrato de arrendamiento, el que será el contrato base.

Por lo antes mencionado, quiere decir, que el arrendamiento, seguirá en la clasificación de considerarse como un contrato principal, porque existe y subsiste por sí mismo al tener su propia finalidad jurídica y económica, por lo cual es independiente, por lo tanto, la opción de compra estará sujeta al arrendamiento, mientras no se llegue a ejecutar la compra-venta.



Después arrendador y arrendatario, pasan a convertirse en vendedor y comprador respectivamente.

Por tratarse de un arrendamiento, cabe mencionar a esta forma, que también existe la manera de poder llegar a ser propietario en caso del arrendatario, por el derecho del tanto, a favor de éste último, ya que por este conducto (el tanto) tiene también la opción de compra, según lo señalan los artículos - - 2447, 2448 I y 2448 J.

Le podemos dar entrada en esta parte al art. 47 correspondiente al capítulo del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, de la ley sobre el régimen de propiedad en -- condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, el que al -- efecto dice, art. 47: El régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal podrá constituirse:..V.-En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o coproprietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este capítulo.

Quiere decir que ya, por la intervención del arrendatario, tendrá éste en forma inmediata la opción de compra del inmueble, porque con esa finalidad, se hará el cambio de propiedad a dicho régimen.

Tenemos el caso práctico, para el arrendamiento con opción de compra en la: "Ley del Instituto de Seguridad y Servicios sociales de los trabajadores del Estado", misma que en los

preceptos siguientes dice:

Art. 127: "El Instituto, proporcionará habitaciones en arrendamiento, con opción de venta, en relación con lo dispuesto por el inciso b) fracción I del artículo 103, conforme a los programas previamente aprobados por la Junta Directiva".

Art. 129: "La vivienda propiedad del Instituto que se en cuentren rentadas podrán ser enajenadas a sus arrendatarios a título oneroso, siempre y cuando sean trabajadores al Servicio del Estado o pensionistas y bajo los lineamientos que señala el artículo anterior" (art. 128). (7)

Aunado a lo anterior y por necesidades económicas del Estado, se constituye el arrendamiento con opción de compra, para tal efecto se expidió un Decreto, el que señala:

"Considerando"(primero)

Que el Organismo Público Descentralizado Instituto de Seguridad y Servicios sociales de los Trabajadores del Estado, cuenta dentro de su patrimonio con 26 unidades multifamiliares, de las cuales 13 se ubican en el área metropolitana de la Ciudad de México y 13 en el interior del país, integradas por los terrenos que constan en las escrituras respectivas y por los edificios, departamentos y locales comerciales.

(7) Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Editada por el propio Instituto, - 1987.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

## D e c r e t o

Artículo primero.- Se desincorporan del dominio público los inmuebles a que se refiere el considerando primero del presente Ordenamiento y se autoriza al Organismo Público Descentralizado Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para enajenar los departamentos a título oneroso y fuera de subasta en favor de los derechohabientes del propio Instituto, dando preferencia a sus actuales ocupantes, y al mismo título, en favor de terceros los locales comerciales que legalmente detentan, de acuerdo al censo levantado por el instituto.

Artículo segundo.- Las enajenaciones que se autorizan se sujetarán a las disposiciones legales que sobre el régimen de propiedad en condominio sean aplicables en las diferentes Entidades Federativas donde se encuentran ubicados los inmuebles. (8)

(8) Decreto publicado en el diario Oficial de la Federación el 11 de agosto de 1982.

## CAPITULO QUINTO

### EL CONDOMINIO.

#### 1.- Concepto

Esta forma de propiedad la establece la ley dentro de la copropiedad en el Art: 951 del Código Civil y en su ley específica sobre la materia, congruente con el régimen que establece, en lo referente a la propiedad exclusiva y a la copropiedad forzosa, y, esta es la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal".

La ley de la materia, reproduce en su artículo 10. el texto del artículo 951 del Código Civil y con ello se obtiene el concepto del condominio, en el primer párrafo, el que dice:

"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 aquel o a la vía pública, -- pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para su adecuado uso o disfrute".

Encontramos en la definición del condominio, que el legislador une; el derecho de propiedad con el de copropiedad, mis- que en el Código Civil se encuentran regulados por separado, el -

condominio, entonces aunque surge de la copropiedad (art. 951 - del Código Civil), por medio de este régimen, un número mayor - de personas, logren tener propiedad privada dentro de una superficie pequeña. Aprovechando así el espacio urbano, y con el -- fin de solucionar el problema de la falta de vivienda.

2.- La constitución del régimen de propiedad en condominio.

Para tal consideración; primero, se deberá estar a lo - señalado por el Art. 3o. de la propia ley, el que establece, -- que antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del - Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales so bre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo 4º, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas a locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Quiere decir, que sin la declaratoria no podrá constituirse esta forma de propiedad.

Luego de obtener la declaración (autorización), el Art. 4° de la misma ley, dice que para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública.

También el mismo Art. 4° , establece los requisitos para constituir el régimen de propiedad en condominio, los que nos dan la idea de ser rigurosos en su aspecto administrativo. Después de dicha constitución se deberá estar a lo dispuesto por el Art. 5° de la propia ley, el que establece la inscripción de la escritura constitutiva en el Registro Público de la Propiedad.

Respecto a la constitución del régimen de condominio ordinario, se encuentra el requisito que señala el párrafo primero del Art. 4° : Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública.

En cambio, en la misma ley de condominio encontramos; otro tipo de condominio al que se le denomina: Del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal. En el que, para su constitución (Art. 47), requiere éste de la voluntad de los propietarios o copropietarios, así como también de la conformidad de los inquilinos, esto es, cuando recae en inmuebles que se encuentran habitados.

Por lo anterior, en el primero, para su constitución, bastará sólo con la voluntad del propietario o los propieta---

rios, y en el segundo, para que se pueda constituir, tendrán -- que declarar su voluntad tanto propietarios, como inquilinos.

El legislador con ese capítulo, crea otro régimen de -- condominio y logra apartarlo del condominio ordinario, al consi-- derarlo como un régimen excepcional (Art. 46), por lo tanto, -- queda entendido con este precepto, que, para constituir el régi-- men de propiedad en condominio de carácter vecinal, lo exime de los requisitos que establece el Art. 4º , pero no de la declara-- toria que debe expedir la autoridad competente, la que autoriza dicho régimen.

Respecto a esta adición a la ley en referencia, fue por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, del 9 de mayo de 1986. Queda demostrado con lo anterior, la inten-- ción del legislador, sobre los inmuebles que no reunían los re-- quisitos impuestos por la propia ley (Art. 4º), lograran el cam-- bio de propiedad, a ese régimen de carácter vecinal. De esta - forma se extingue, en parte la copropiedad absoluta y por otra parte también, los inquilinos que carecían de vivienda propia - lograrán ésta. Como se hizo mención en otra ocasión, que esta adición a la ley, viene a ser consecuencia de los sismos de los días 19 y 20 de septiembre de 1985. Aunque no era necesario es-- perar tal acontecimiento, ya que este problema, existe de va-- rios años antes, a esa fecha.

Es tan importante la constitución del régimen de propie-- dad en condominio, que el legislador la declaró de utilidad pú--

blica, en el entendido de que, la declaración, sólo se refiere a los predios ubicados en zonas donde las autoridades estimen conveniente la regeneración urbana (Art. 9° ).

### 3.- La Copropiedad en el condominio.

La copropiedad es un elemento necesario en el condominio. Podríamos decir que, es elemento esencial, para que pueda existir el régimen de propiedad en condominio. Es pues una copropiedad forzosa, congruente a lo que establece el Código Civil en su Art. 939 el que señala, que nadie está obligado a la indivisión excepto en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley el dominio es indivisible. Estamos pues en presencia de una indivisión (copropiedad) determinada por la ley, cuyo origen es el Art. 1° de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, o su correlativo el Art. 951 del Código Civil, que ya analizamos.

La copropiedad sobre las partes comunes en el condominio, que marca su ley específica, no es otra cosa que lo establecido -- por el Art. 938 del Código Civil, el que nos da la siguiente - expresión:

"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas".



Al analizar el Art. 951 del Código Civil, puede desprenderse, que de éste se origina el condominio, por lo que se puede llegar a determinar su naturaleza jurídica, la que diríamos es una simple copropiedad.

La copropiedad en el condominio es necesaria para su -- adecuado uso o disfrute, derecho que se ejerce sobre los elementos y partes comunes de un inmueble sujeto a este régimen.

La copropiedad en el condominio, aunque sea forzosa, -- consideramos que no resulta un problema, porque se puede disponer de la propiedad exclusiva (art. 1° ), sin consentimiento de los demás condóminos. Aún, considerado como una simple copropiedad se encuentra fuera de lo marcado por los artículos 973 y -- 1292, el primero se establece dentro del capítulo de la copropiedad ordinaria y el segundo dentro de la copropiedad hereditaria; los que a la fecha son un problema para el legislador.

Cuando se origina la propiedad en condominio, se origina con ésta la copropiedad (Art. 2o). Porque la construcción o división de un inmueble, debe contar con elementos comunes e indivisibles.

Por lo anterior, puede concluirse, que la copropiedad en el condominio, manifestada en su ley específica del condominio, llega a ser admisible y necesaria para la existencia del -

condominio, la admisión está basada sobre todo, por el problema de falta de vivienda en el Distrito Federal.

#### 4.- Derechos de los condóminos.

Para desarrollar la clasificación de los derechos de -- los condóminos, primero vamos a señalar el concepto de condómino, que nos da la ley, con el fin de saber, sobre quien recaen los derechos y las obligaciones.

Art. 11: "Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 10., y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

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

Ahora seguimos con los derechos de los condóminos, con la siguiente exposición:

a).- El derecho singular y exclusivo de propiedad y el derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes - - (Art. 10. párrafo primero).

b).- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fija da en la escritura constitutiva para este efecto (Art. 12).

c).- Cada condómino podrá servirse de los bienes comu--nes 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 (Art. 16).

#### 5.- Obligaciones de los condóminos.

De las obligaciones que haremos mención, unas son consideradas de más importancia, comparadas éstas con las que esta--blece la copropiedad ordinaria que regula el Código Civil, por lo que, nos parece que las establecidas en la ley del condomi--nio son más acertadas y son las siguientes:

a).- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones-legales aplicables (Art. 15o.).

El enunciado del precepto anterior, es uno de los que - analizamos con el Art. 944 del Código Civil, así como también -- los artículos 6o. y 7o. del propio ordenamiento civil, cuando - platicamos de la copropiedad (capítulo 3o. de este trabajo), --

respecto a la renuncia de derechos, llegamos a la conclusión de acuerdo con lo señalado por los artículos 6o. y 7o., que la redacción del Art. 15o. de la ley de condominio, viene a proteger el derecho de los demás y no así la redacción del Art. 944 del Código Civil, el que puede dar margen a que se perjudiquen derechos de un tercero y hasta afectar el interés público. Como dijimos en esa ocasión también, que el Art. 15o. encuentra su apoyo en el Art. 37, el que menciona en una parte; que el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, traen aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil.

Con lo anterior nos damos cuenta, que la ley del condominio, establece una regulación de la copropiedad, más digna de poder pertenecer a esta forma de propiedad (condominio).

b).- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer el 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, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para 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.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determina-

das obligaciones ante los demás condóminos y en que casos el -- usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan (Art. 17).

Lo señalado por el precepto anterior en su inicio, viene a ser un extracto del Art. 830 del Código Civil, el que dice:

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

En el Art. 17 antes señalado, no se hicieron esperar -- las limitaciones y prohibiciones, en virtud de consignarse estas en el mismo artículo, las que son bien vistas por nosotros.

c).- La obligación del condómino de notificar, en caso de venta, el derecho del tanto, mismo que no estará sujeto a los demás condóminos, sino, a favor de los inquilinos, en primer lugar y en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio (arts. 18 y 19).

d).- La obligación de contribuir al buen funcionamiento de servicios comunes e instalaciones generales (art. 22).

e).- 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 (art. 38).

f).- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior (art. 39).

#### 6.- La asamblea y el administrador.

Asamblea, es la reunión de personas, celebrada previa convocatoria, para tratar, discutir y resolver, en su caso, cuestiones de interés común a los asambleístas (1).

Después del concepto anterior, tenemos la siguiente expresión, que de la asamblea hace la ley específica, en relación al presente capítulo, (el condominio).

(1) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa, S.A. Quinta Edición. México 1976, pág. 91

Art. 27": La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones".

Vamos a puntualizar en forma concreta las demás preven-  
ciones que enumera el precepto, las que consisten en: la perio  
dicidad de las asambleas, la representatividad del voto; la -  
representatividad del voto de la persona que mediante contrato  
llegue a ser propietario; del sistema de votación; de las reso  
luciones; del caso en que un sólo condómino represente más del  
50% de los votos; de la forma de presidir las asambleas; de --  
las actas de las asambleas; del informe de las resoluciones de  
la asamblea.

Ahora, hablaremos del texto del art. 36, por referen--  
cia que de él hace el art. 27 de la forma que sigue:

Art. 36: "Cuando un condominio conste de diferentes --  
partes y comprenda, por ejemplo varias escaleras, patios, jar-  
dines, 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 ca  
so de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos  
aparatos o instalaciones. En el reglamento del condominio po-  
drán establecerse normas especiales para el reparto de los gas--

tos".

De tal precepto se desprende, la especialidad de una --  
asamblea de grupo de condóminos, no porque algunos condóminos -  
tengan derechos y obligaciones especiales, distintos a las del  
resto de sus copropietarios, sino simplemente, porque se dá el  
caso de que en algún inmueble sujeto al régimen de propiedad en  
condominio, por la ubicación de algunas instalaciones, como es-  
caleras, elevadores, etc., sólo sean de interés para un grupo  
de condóminos y porque sólo se usen por ese grupo; entonces es  
el caso de que se celebren asambleas únicamente por los condómi-  
nos que integren dicho grupo.

La asamblea tiene la facultad de nombrar y remover li-  
bremente al administrador (art. 29, frac. I). El administrador  
es el órgano ejecutivo del condominio, del que hace alusión el  
art. 30: "Los condominios serán administrados por la persona fí-  
sica o moral que designe la asamblea en los términos de esta --  
ley y del reglamento del condominio".

En una forma concreta haremos mención de las funciones  
del administrador, que le señala al respecto la ley con el si-  
guiente enunciado:

Art. 31: Corresponderá al administrador: llevar el li-  
bro de registro de acreedores; cuidar y vigilar los bienes del  
condominio, promover y organizar el desarrollo de la comunidad;



recabar y conservar libros y documentos; atender el funcionamiento de las instalaciones y servicios; realizar todos los actos de administración y conservación; efectuar las obras necesarias; ejecutar los acuerdos de asamblea; recaudar aportaciones; efectuar los gastos de mantenimiento y administración; otorgar recibos; entregar la cuenta mensual; convocar a asamblea; exigir responsabilidades en los casos de obras o reparaciones prohibidas; cuidar la observancia de las disposiciones legales; -- realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le imponen las disposiciones legales.

En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos - (art. 33, frac. I).

Es, en general una función importante, el ser administrador, porque no hay que olvidar que en el condominio existe copropiedad, la que pudiera ser origen de problemas y por consiguiente serían mediados por el propio administrador.

#### 7.- El condominio como régimen habitacional moderno.

La interpretación que hemos hecho del condominio, en

relación al concepto que nos da el art. 10. de su ley específica, mismo que, es una reproducción del art. 951 del Código Civil, se refiere a los resultados y beneficios que se han obtenido del condominio, los que han sido satisfactorios.

Con esta forma de propiedad se aprovecha en gran medida el espacio urbano, lo que permite la concentración humana, la que, en algunos casos logra alcanzar una sobrepoblación, y requiere por necesidades propias de conjunto, de que se le dote de servicios como: agua, luz, drenaje, pavimento, etc., los que son otorgados por el Estado, de una forma especial.

Concentrada la población por medio de este tipo de construcción, se llega a dotar de otros servicios; escuelas, hospitales, transporte, vigilancia, también otorgados por el Estado.

Tenemos por otro lado los servicios que llegan a prestar los particulares, y estos serían los comercios. Esto es, que este tipo de propiedad, es deseable, aunque se compartan ciertos elementos comunes (copropiedad). Hay quienes argumentan la existencia de mayor seguridad en el condominio.

El interés de este trabajo, es de que, el condominio ha resultado una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos, comprendidas las de interés social.

Quiere decir, con lo anterior, que los que se encuentran arraigados en determinados lugares de la ciudad (ciudades-perdidas), logren una vivienda, apoyados ahora con el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, el que consideramos de gran importancia.

El condominio entonces, reúne los requisitos que necesita un inmueble para que pueda ser habitado.

#### 8.- La extinción del condominio.

Por principio, tenemos que la extinción consiste en la desaparición de los efectos de una relación jurídica o de un derecho (2).

A ésta parte de la extinción del condominio, la ley de la materia, la llega a considerar de una forma voluntaria y necesaria, según lo establecen los enunciados siguientes:

Art. 7º: " La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del notario público y, en su caso del Director del Registro Público de la Propiedad".

(2) De Pina, Rafael, ob. cit., pág. 214.

Al efecto del artículo anterior, podemos encontrar la característica viable para la extinción voluntaria, sería por medio de la venta y recordemos también que nadie está obligado a permanecer en la indivisión (art. 939 del Código Civil).

La extinción necesaria, está considerada en los siguientes casos:

Art. 44: "Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres -- cortas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que quedan, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción -- que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación--

podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios".

Art. 45: "En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior".

Las características que hacen necesaria la extinción del condominio, serían entonces; la destrucción, la ruina o vetustez del inmueble, por considerarse inhabitable.

## CAPITULO SEXTO

### FIGURAS AFINES AL CONDOMINIO

#### 1.- EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION.

El certificado de participación se crea en la "Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito", según capítulo V bis, que fue adicionado a esta ley, por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1946; este certificado viene a facilitar el procedimiento para financiar la vivienda popular y satisfacer una de las mayores y urgentes necesidades de nuestra población.

El concepto del certificado de participación se ubica en el art. 228 a de la ley general de títulos y operaciones de crédito, el que dice: Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.

b) El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores.

c) O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores.

#### 1.- El fideicomiso base de la emisión

En relación al fideicomiso, éste se encuentra regulado en la misma ley de títulos y operaciones de crédito, la -- que formula al respecto, su concepto en el art. 346:" En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de -- ese fin a una institución fiduciaria."

De acuerdo con el concepto anterior, encontramos los elementos personales que comparecen en la constitución del fi deicomiso:

a) El fideicomitente, es la persona física o moral -- que destina o afecta ciertos bienes a un fin lícito determina do.

b) El fiduciario, es a quien se le encomienda la rea-

lización del fin establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y se atribuye la titularidad de los bienes fideicometidos, el que debe ser una institución de crédito, debidamente autorizada para actuar como fiduciario.

c).- El fideicomisario, es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso (1).

Este último elemento no se encuentra en dicho concepto anterior, pero la propia ley lo considera, de la siguiente forma:

Art. 347:" El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado."

La Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y -- Crédito, dice que, las instituciones de crédito podrán practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos - y comisiones (art. 30, Fracc. XV).

Después de lo anterior, y para efectos de la omisión de los certificados de participación, debemos señalar las siguientes disposiciones que hace la ley general de títulos y operaciones de crédito:

(1) Cervantes Ahumada, Raúl. títulos y Operaciones de Crédito. - Edit. Herrero, S.A. Decimacuarta Edición. México 1988, pags. 297 y 298.



Art. 228 b: " los certificados serán bienes muebles, aún cuando los bienes fideicometidos, materia de la emisión, -- sean inmuebles.

Sólo las instituciones de crédito autorizadas en los -- términos de la ley respectiva para practicar operaciones fi duciarias podrán emitir estos títulos de crédito.

Los certificados que las sociedades fiduciarias expidan haciendo constar la participación de los distintos copropie tarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder, no producirán efectos como títulos de crédito y se-- rán considerados solamente como documentos probatorios."

Art. 228 c: " Para los efectos de la emisión de certifi-- cados de participación podrán constituirse fideicomisos so-- bre toda clase de empresas , industriales y mercantiles, con sideradas como unidades economicas."

Para la emisión de certificados de participación la ley es rigurosa al exigir una serie de requisitos que garanti-- cen la seriedad económica de la operación, los cuales estan contemplados en los artículos 228h, 228m, 228n y 228o.

La ley habla también en el mismo capítulo de la extin-- ción del fideicomiso, dándole el trato siguiente:

Al extinguirse el fideicomiso base de la emisión, y de acuerdo con las resoluciones de la asamblea general de tene--

dores de certificados, la sociedad emisora procederá a hacer la adjudicación y venta de los bienes fideicometidos y la distribución del producto neto de la misma, en los términos del art. 228 a (art. 228 k segunda parte).

"El fideicomiso base de la emisión, no se extinguirá -- mientras haya saldos insolutos por concepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en los frutos o rendimientos (art. 228 t).

## 2.- El patrimonio afectación, en el fideicomiso.

El patrimonio actualmente se ha definido tomando en cuenta el destino que en un momento dado tengan determinados bienes, derechos y obligaciones, con relación a un fin jurídico, al cual se organizan legalmente en una forma autónoma (2).

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito considera al patrimonio afectación en los artículos 346, 349, 351 y 355, con la siguiente redacción:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria "(art. 346).

(2) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil II Edit. Porrúa, S.A. Sexta Edición. México 1974 pág.15

"Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trata de -- bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que estas designen" (art. 349).

"Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se den en fideicomiso se consideraran -- afectos al fin a que se destinan, y en consecuencia, sólo podrán ejercitarse, respecto a ellos, los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados" - - (art. 351).

"El fideicomisario tendrá además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo de fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de --

atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea - procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso.

Cuando no exista fideicomisario determinado o cuando es te sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior corresponderán al que ejerza la patria potestad al tutor o al Ministerio Público, según el caso" (art. 355).

Quiere decir todo esto, que los bienes dados en fideicomiso constituyen un patrimonio de afectación.

### 3.- El certificado de participación como título de crédito.

El certificado de participación es título de crédito, - por disposición expresa de la ley y porque cuenta con los carac teres esenciales de tal documento, que supone la constitución - previa de un fideicomiso y la participación en él de una fidu- ciaria que emite los certificados para documentar los derechos que del fideicomiso se derivan para los fideicomisarios tenedo- res (3). Esta afirmación corresponde al tratadista Octavio A. Hernández, citado por Mario Bauche Garciadiego.

La ley de la materia dice que: son cosas mercantiles -- los títulos de crédito (art. 1°).

(3) Bauche Garciadiego, Mario. Operaciones Bancarias. Edit. Porrúa, S.A. Quinta Edición. México 1985 pág. 199

Dice también que: son títulos de crédito los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se -- consigna (art. 5°).

Como el certificado de participación es un título de -- crédito, cuenta entonces como tal, con las características de -- estos títulos, que son: la incorporación, la legitimación, la -- literalidad y la autonomía.

a).- La incorporación, es cuando el documento lleva incorporado un derecho, en tal forma, que el derecho va íntimamente unido al título y su ejercicio está condicionado por la exhibición del documento.

b).- La legitimación, es una consecuencia de la incorporación. Para ejercitar el derecho es necesario "legitimarse" exhibiendo el título de crédito.

c).- La literalidad, la definición dice que el derecho incorporado en el título es "literal." Quiere decir que -- tal derecho se medirá en su extensión y demás circunstancias, por la letra del documento, por lo que literalmente se encuentre en el consignado.

d).- La autonomía, ésta indica que el derecho del titular es un derecho independiente, cada persona que va adquiriendo el documento adquiere un derecho propio, distinto del derecho que tenía o podría tener de quien transmite el título (4).

(4) Cervantes Ahumada, Raúl, ob. cit., págs. 10 a la 12

En resumen, el certificado de participación como título de crédito, aplicado en el campo inmobiliario, facilita la construcción de habitación popular y contribuye en la solución al grave problema de falta de vivienda.

a).- Su función representativa .

Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

a).- El derecho a una parte alícuota de los frutos o -- rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la -- sociedad fiduciaria que los emita.

b).- El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores.

c).- El derecho a una parte alícuota del producto neto -- que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores -- (art. 228 a).

Si el certificado de participación, representa el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad; la parte -- alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción y de la que se expresa por un quebrado. En esa parte ideal se encuen-- tra el punto de referencia de la copropiedad. Este concepto --

quedó anotado en el capítulo de la copropiedad en el número dos. Es decir entonces, que no representa el derecho a una parte determinada.

Por lo anterior, se hace notar que los certificados de participación llevan implícito en su naturaleza el derecho de copropiedad.

#### 4.- La titularidad del certificado de participación.

Aunque el certificado de participación inmobiliaria, -- otorgue derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido (art. 228 e), no se puede disponer de él, sin la autorización previa de la institución fiduciaria que lo emite. A ésta virtud, la titularidad de dicho certificado pertenece al tenedor o suscriptor con ciertas limitaciones impuestas por la institución fiduciaria.

#### 5.- La titularidad

Dice la ley de la materia, que los certificados serán nominativos (art. 228 L), y por otro lado señala que el certificado, deberá contener entre otros puntos; nombre, nacionalidad y domicilio del titular del certificado (art. 228 n fracc. primera)

Por la razón antes mencionada, la titularidad del certificado de participación recae en el tenedor de dicho certificado, quien tendrá únicamente el uso o goce del inmueble fideicometido. Puede pactarse que después de cubierta la emisión, se extinga el

fideicomiso, por lo cual, se cancelan los certificados materia de esa emisión y se procede a constituir el régimen de propiedad en condominio.

#### 6.- Derechos del tenedor.

Los derechos del tenedor del certificado de participación, los señala la propia ley, como sigue:

1.- El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.

2.- A una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores.

3.- Derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores.

4.- Derecho a la adjudicación o venta de los bienes, derechos o valores, fideicometidos (estos derechos se desprenden del art. 228 a).

5.- Derecho de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido. Cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente (art. 228 e).

6.- Derecho al mejoramiento e incremento de los bienes-



inmuebles materia de la emisión (art. 228 f).

7.- Derecho de vigilancia, el que se ejerce en forma colectiva, por medio de un representante común (art. 228 r, número uno).

8.- Derecho a pedir la nulidad de la emisión (art. 228l párrafo tercero).

#### 7.- Obligaciones de la sociedad fiduciaria.

Obligaciones prioritarias que tiene la sociedad fiduciaría sería:

1.- Después de la emisión de los certificados de participación, la obligación inmediata de entregar los certificados a los suscriptores.

2.- Luego de la entrega del documento, establecer el -- aprovechamiento directo del inmueble fideicometido cuya exten-- sión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de emi-- sión correspondiente.

Al extinguirse el fideicomiso la sociedad fiduciaria -- queda obligada:

3.- A cancelar los certificados de participación.

4.- A la adjudicación de los bienes fideicometidos.

5.- A la venta de dichos bienes, si ese es el caso.

6.- A distribuir el producto neto en caso de venta de -  
esos bienes.

La más importante diríamos nosotros, la de transmitir -  
la propiedad por medio de la constitución del régimen de propie-  
dad en condominio, y otorgar la escritura correspondiente.

La afinidad que tiene el certificado de participación  
con el condominio, es que; mediante estas dos formas se contri-  
buye a resolver el problema de la vivienda, porque la emisión -  
de certificados de participación recae generalmente sobre inmue-  
bles, destinados a habitaciones populares y sólo podrán ser sus-  
critos por los ocupantes de dichos inmuebles.

De igual manera, el certificado de participación es a -  
fin al condominio, en cuanto que:

1.- El certificado de participación, otorga el derecho  
de aprovechamiento directo del inmueble. El condominio también  
establece ese derecho.

2.- El certificado de participación, lleva implícito en  
su naturaleza el derecho de copropiedad, ya que dan derecho a -  
una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad  
de los bienes fideicometidos. El condominio, también su natura-  
leza jurídica es una copropiedad y otorga un derecho de propie-  
dad, sobre el inmueble en forma exclusiva.

3.- Otra nota común es que los tenedores de certifica--

dos, estan representados por una asamblea general, al igual que en el condominio los condóminos están representados por una - - asamblea general.

4.- Esta clase de títulos nos indica, que serán la base para que se constituya el régimen de propiedad en condominio.

#### 11.- EL CERTIFICADO DE VIVIENDA

El certificado de vivienda fue creado mediante adición del art. 228 a bis a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1963, el que a la letra dice:

Art. 228 a bis:" Los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen."

##### 1.- La emisión.

La emisión del certificado de vivienda, al igual que -- los de participación sólo podrán emitirse: por instituciones fi duciarias, sobre inmuebles afectos en fideicomiso, serán nomi nativos, pagaderos mediante una cuota inicial convencional y el resto a través de cuotas periódicas.

En el acta de emisión deberán hacerse constar los siguientes datos:

1°) Las características de los títulos, con la mención de que se trata de certificados de vivienda, su valor nominal, condiciones de pago y valores de rescate.

2°) Las condiciones de transmisibilidad de los títulos;

3°) Los requisitos de cuyo cumplimiento dependa que se conceda el uso de la vivienda y la forma y términos en que los suscriptores cumplirán con el compromiso de desocupar el inmueble.

4°) Las facultades que competan a la emisora como administrador de los bienes y la designación y facultades del representante común.

5°) La forma en que los usuarios deberán contribuir a los gastos regulares de conservación y mantenimiento, tanto de sus viviendas como de los servicios generales;

6°) Aún cuando la ley no lo señala expresamente deberá indicarse también la ubicación e identificación de los inmuebles fideicometidos y, en consecuencia, en los títulos deberá señalarse con toda claridad cual es la vivienda a la que el mismo confiere derechos (5).

(5) Rodríguez Rodríguez, Joaquín. Derecho Mercantil. Tomo II. Edit. Porrúa, S.A. Décimonovena Edición. México 1988, pags. 146 y 147.

2.- El certificado de vivienda como una especie del certificado de participación.

El certificado de vivienda se refiere a los certificados de participación, ya que igualmente quedo incluido dentro del mismo capítulo de los de participación.

Además, los certificados de vivienda representan el derecho a que mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, se transmita la propiedad de una vivienda, esto es - - igual que los certificados de participación inmobiliaria no - - amortizables, los que dan derecho también a que al vencimiento del título se transmita la propiedad del inmueble (vivienda).

También se establece en estos certificados de vivienda el goce del aprovechamiento directo del inmueble, igualmente lo señala para los certificados de participación.

El certificado de vivienda guarda relación y similitud con el certificado de participación. Sin embargo, existe una diferencia básica entre el certificado de vivienda y el certificado de participación como veremos adelante:

El primero, representa los derechos de usar y disfrutar sobre una parte determinada (un departamento).

El segundo, representa el derecho a una parte alicuotada (ideal) del inmueble fideicometido como un todo.

Por lo tanto, la misma finalidad que persiguen es la de atorgar una vivienda a los tenedores de esos certificados.

### 3.- Derechos que otorga como título de crédito.

El certificado de participación otorga sólo el derecho de crédito y el certificado de vivienda establece dos derechos que son: el derecho de crédito y el derecho real, los que enseguida se mencionan.

#### a) Derecho de crédito.

Como el certificado de vivienda pertenece a la clase de los inamortizables, o sea, que no dan derecho al reembolso del valor nominal del título. El tenedor, entonces, no tiene derecho a recuperar la totalidad de las cuotas, sino que por imperativo de la ley, sólo tiene derecho a recuperar una parte de las cuotas, en caso de incumplimiento o abandono de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.

#### b) Derecho real

Es el derecho a una parte determinada de un inmueble fiduciario, como lo es una vivienda (un departamento).

### 4.- Derechos del Tenedor

Los certificados de vivienda conferirán a sus tenedores los siguientes derechos:

I.- A habitar la vivienda a que se refiere el título -- desde la adquisición de éste;

II.- A que dentro de un plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud escrita, se les otorguen a su costa y ante el notario que señalen, las escrituras de propiedad de vivienda a que se refiere el certificado, una vez satisfechos todos los requisitos que se consignen en dicho certificado. Si no ejercitan este derecho en el plazo de un año, contado a partir del momento en que hayan cubierto la última -- prestación pecuniaria a su cargo, la emisora podrá, en los términos de ley, promover lo necesario para la escrituración de la propiedad;

III.- En su caso, a percibir los valores de rescate, mediante las deducciones que procedan, y

IV.- El de pagarlo anticipadamente total o parcialmente-- (6).

En el segundo derecho podemos observar que en la práctica, esto no ha sido posible, puesto que al igual que los certificados de participación, la escrituración viene a proceder a un largo plazo, el que podemos decir es hasta de 10 a 15 años para que se logre el cambio de propiedad; extinguiendo el fideicomiso y cancelar el certificado, para constituir el condominio y lograr la escrituración. La justificación a este respecto, es

(6) Bauche Garciadiego, Mario, ob. cit. pág. 211.

que, mediante este certificado se facilitó otorgar vivienda de una manera rápida.

5.- Obligaciones de la sociedad fiduciaria.

1.- La obligación de entregar, cuando proceda, los valores de rescate que correspondan a los tenedores.

2.- Otorgar la escritura de propiedad de la vivienda a que se refiera el título a las personas que hayan satisfecho to dos los requisitos que imponga el certificado.

3.- La obligación de administrar los inmuebles.

4.- La obligación de cuidar que las viviendas no sufran perjuicios o deterioros (7).

6.- Su utilidad.

Corresponde la utilidad a quien invierte en esa clase de certificado y así poder habitar una vivienda, que al vencimiento del título será de su propiedad.

La creación de éste certificado de vivienda, fue para hacer más ágil el financiamiento en la construcción y venta de los edificios, los que únicamente se dediquen a vivienda y que sea de interés social. Lo que quiere decir, que no se deberá -

(7) Bauche Garciadiego, Mario, ob. cit. pág. 211



cambiar su destino, que no sea el de vivienda, por ejemplo el de instalar oficinas, como despachos, consultorios, etc.

La afinidad del certificado de vivienda, con el condominio, consiste en los siguientes puntos:

1.- El certificado de vivienda y el condominio son considerados como el medio para dar solución en forma inmediata al problema de la vivienda en México.

2.- El certificado de vivienda, al ser una especie de - los de participación, también otorga el derecho del aprovechamiento directo del inmueble, y mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, se transmite la propiedad de una vivienda.

El condominio, establece también el aprovechamiento directo del inmueble (propiedad exclusiva).

3.- Este título, da derecho a usar y disfrutar de una parte determinada de un inmueble, es decir, a una vivienda, como un departamento, casa o local, igual resulta en el condominio de usar y disfrutar de una propiedad exclusiva, de un piso, departamento o casa.

4.- Este título, también lleva implícito en su naturaleza el derecho de copropiedad, respecto de la indivisión de las partes comunes. En el condominio, también su naturaleza es el

de ser una simple copropiedad donde existe la indivisión sobre las partes o elementos comunes de un inmueble.

Después de la exposición que hicimos del certificado de participación (inmobiliaria) y del certificado de vivienda, llegamos al siguiente comentario; si bien es cierto, que estos títulos fueron una fórmula adecuada para proporcionar vivienda digna y barata, también es cierto que su inversión en parte fue un fracaso.

Tenemos al respecto de estos títulos, que en conferencia dictada por el Lic. David Peñaloza Santillan, el día 26 de octubre de 1973, en la ciudad de Monterrey, N.L., donde señala en forma específica y concreta a esos certificados emitidos por el "Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A." (hoy Sociedad Nacional de Crédito), a los que presenta, como instrumentos creados para ayudar y resolver el problema habitacional, y por lo que, sus titulares puedan llegar a adquirir la propiedad de un inmueble.

También dice, en dicha conferencia, que el éxito del Banco referido, en el manejo de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, fue facilitar la adquisición de una vivienda.

Estima, que las operaciones de venta de inmuebles mediante la expedición de Certificados de Participación Inmobiliaria o Certificados de Vivienda, es preferible, en el caso

de adquirentes de limitados recursos, a la forma clásica de venta con reserva de dominio o hipoteca, ya que estos últimos tipos de operación requieren mayores gastos, como son el pago de impuestos de traslación de dominio, honorarios del notario; gastos de inscripción de la operación en el Registro Público de la propiedad y en su oportunidad la cancelación del gravámen, que debe efectuarse nuevamente ante notario. El simple hecho de diferir los gastos de escrituración, hace más factible para llegar a adquirir una vivienda.

Entendemos, que hasta esa parte, se vió al certificado con buena fortuna.

La institución de crédito (el fiduciario), no tuvo el cuidado correspondiente en la venta de esos certificados, motivo de este tema, porque a última instancia, hemos visto que no logró el propósito fijado.

La inversión al respecto de esos títulos, no fue otra cosa, que la pérdida sobre estos, dicho en forma precisa, de acuerdo con lo acontecido por los sismos de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, en el que siendo titular del bien constituido por el fondo fiduciario común, la institución de crédito antes mencionada, logra hacer un egreso en gran proporción, cuyo presupuesto no estaba previsto para efectuar esos pagos y gastos, por los inmuebles, edificios completos, por departamentos, cuarto de servicio y hasta áreas comunes, que conformaban esos edificios.

Dichos pagos se hicieron a los tenedores de los certificados aludidos, los que a esa fecha del sismo, no habían logrado ese cambio de propiedad, al régimen de condominio, por lo tanto, se dice en parte, tuvieron ese beneficio. En virtud de que sus inmuebles, sufrieron daños; unos totalmente, hasta por edificio y otros parcialmente, entonces por esta consecuencia, el pago fue total y otro por reconstrucción, los que son considerados en forma diferente a su venta, por ejemplo la venta de un certificado hecha por el Banco en la cantidad de ----- \$ 160,000.00, su pago (indemnización) fue hasta de ----- \$ 15'000,000.00 de pesos y así sucesivamente, dependiendo del valor del título.

Significa pues, que aún por lo dicho en esa conferencia donde al certificado en forma general, se le presenta de una manera exitosa, lo consideramos como una inversión infructuosa.

Lo que quiere decir entonces, que no se trata solamente de contribuir a solucionar el problema de falta de vivienda, con los riesgos como el del presente, que ya señalamos; sino que, en la inversión que se haga, se programen los riesgos a futuro y no se lleven a cabo erogaciones inútiles.

Con lo anterior, recae la recomendación, de no emitir certificados enfocados a la habitación popular.

## CAPITULO SEPTIMO

### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO

Uno de los principales problemas en la actualidad es la escasez de vivienda, y esto ha hecho necesario buscar nuevas -- fórmulas, que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren el bienestar de la población.

Ante este grave problema, se legisla al respecto, mediante una reforma que se hizo al art. 4º, cuarto párrafo, de la "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos," el -- que dice: toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda -- digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

La reforma anterior, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de febrero de 1983. Asimismo, se legisla para reglamentar dicho párrafo del art. 4º, Constitucio-- nal, y ésta es la "Ley Federal de Vivienda", la que dispone en su art. 1º:" La presente ley es reglamentaria del artículo 4º, párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen -- por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este or -- denamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las activi-

dades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda"

Esta ley federal de vivienda, fue publicada en el Diario Oficial de la federación, el día 7 de febrero de 1984.

Consideramos que el problema de la vivienda en México, fue quien dió origen a las disposiciones anteriores.

Podemos hacer una reflexión sobre el problema de la vivienda en México, en particular en el Distrito Federal, reflexión que consiste en que legislando a este respecto, no es el camino adecuado ya que esto no viene a resolver este problema, para ello contamos con varias disposiciones, entre las cuales encontramos: la reforma al art. 4º, párrafo cuarto de la Constitución General, el que se establece como una garantía individual en materia de vivienda, la ley Federal de vivienda, la que viene a reglamentar dicho párrafo del art. 4º antes mencionado, la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, otra forma que encuentra el Estado, al problema aludido, es por medio de la expropiación, tomadas en cuenta estas disposiciones, se llega a convertir en un Estado paternalista, sin estudiar a fondo la causa del problema el que viene a ser el desplazamiento de la población, de los Estados hacia el Distrito Federal.

Al no dar entonces solución a dicho problema por medio de la legislación, se deberá aplicar un estudio más conciente al problema y sobre todo una buena planeación, desde luego con la debida anticipación que el mismo caso amerita, por lo que se deberán establecer programas donde se evite esa migración, los que se deberán hacer coordinadamente entre autoridades del Distrito Federal y autoridades de los Estados, de la República y no creando precisamente puras disposiciones sobre vivienda, con el fin de que no se acreciente más, dicho problema.

Para este problema de vivienda, tenemos la contribución que hace el condominio vecinal, porque gran parte de inmuebles, edificios construidos o por construirse, estaban fuera de la legalidad, ya que para la obtención de permisos y licencias de construcción existen variados y complicados mecanismos, así como normas contradictorias y con frecuencia demasiado exigentes que retardan y encarecen la obtención de la vivienda, toda vez que éste régimen exime de todos esos requisitos.

#### 1.- Causas que lo originan.

Entre otras causas principales que originan el problema de la vivienda, estan: la concentración de la riqueza y de los ingresos, y la falta de empleo adecuadamente remunerado, para una gran parte de la población. Dicha situación se agrava por

la inadecuada distribución de la población en el territorio y la especulación con el suelo urbano.

#### a) La migración

La migración es una de las causas que también originan el problema de la vivienda en México, toda vez que, regularmente el desplazamiento de la población rural y de otras ciudades de los Estados principalmente del centro del país, es especialmente al Distrito Federal, lo que trae como consecuencia la demanda de vivienda.

Puede decirse, que el crecimiento demográfico y la migración rural se traducen en presiones de demanda de vivienda, la -- que está por arriba de la capacidad de ofertas al respecto.

#### b) El crecimiento urbano

Esta es otra de las causas, que dan origen a la escasez de vivienda, el explosivo crecimiento de la población, produce un desequilibrio en relación con los recursos de que dispone el Estado para satisfacer las necesidades, de la población.

Dentro de estas necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, la que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población.



Por esta causa del crecimiento urbano, se le ha dado más impulso al régimen de propiedad en condominio, para contribuir - por medio de éste a resolver el problema habitacional, que se -- plantea en la ciudad de México en particular.

Como también por el crecimiento urbano, se acrecienta la demanda de vivienda, por lo que, es necesario el mejor aprovechamiento del suelo y éste creemos es el régimen de propiedad en -- condominio, por eso, el criterio de urbanización que se emple, - debe ser congruente con este sistema de propiedad.

c) Consecuencias del crecimiento urbano.

La concentración de la población en áreas urbanas se debe a factores, económico, político y social. Mismos factores que no - tienen la capacidad de responder, con la velocidad requerida, a - las necesidades de la población, aparece así uno de los fenómenos más comunes, el asentamiento irregular con precarias condiciones en lo que a edificación y servicios públicos se refiere.

La necesidad de habitación es fundamental y al carecer de recursos para adquirir o rentar suelo, trae como consecuencia que se recurra a formas de apropiación no ajustadas a derecho, lo que origina incertidumbre en cuanto a la tenencia del suelo (1)

(1) Coplamar. Necesidades esenciales en México. tomo 3. Vivienda. Siglo Veintiuno editores. México 1983, págs. 35 y 36

## 2. La planeación urbana

Para éste efecto de la planeación urbana, tenemos la consideración que de ella hace la "Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal"

La que dice en su art. 2 : "Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano - del Distrito Federal!"

Otra consideración, a este respecto la encontramos en la misma ley, en el art. 13: "La planeación del desarrollo urbano del territorio estará a cargo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien, para el caso, se sujetará a lo dispuesto en esta ley y demás disposiciones aplicables.

Las facultades que concede este artículo al Jefe del Departamento del Distrito Federal podrán ser delegadas a la Dirección General de Planificación del propio Departamento!"

A falta de una eficiente planeación urbana, en el Distrito Federal, predomina un patrón de urbanización altamente concentrado en pocas áreas de la ciudad de México. Entonces el desarrollo no planeado de las áreas urbanas y la especulación del suelo conduce a un uso ineficiente de la tierra urbana y a la urbanización de tierra agrícola. Por lo tanto, la calidad de la vida urbana depende de la manera en que se use la -

tierra, ya que, los grupos sociales más fuertes utilizan el mejor espacio (2)

Consideramos que en la planeación urbana, deben encontrar su apoyo los nuevos programas de vivienda, porque a razón de una buena planeación urbana, podemos contar con un buen resultado a este problema de falta de vivienda.

### 3. El proceso de urbanización en México.

La urbanización en la ciudad de México, se debe a una corriente migratoria descontrolada. Provocando esto una especulación de la tierra.

La urbanización acelerada y la falta de una planeación urbana logran hacer más alto el problema de la vivienda.

El Estado, debe encontrar mejores planes de desarrollo urbano, ante la problemática de la especulación de la tierra, -- mismo que provoca más la falta de vivienda y que esos planes vayan enfocados al mayor aprovechamiento del proceso de urbanización. Porque éste seguirá sin posibilidades de ser detenido.

#### a) Crisis de la vivienda.

De acuerdo con el desarrollo de los puntos anteriores, -- se hace evidente que la vivienda se encuentra en crisis.

(2) Coplamar, ob.cit., pág. 26

El déficit de vivienda existente exige una fuerte inversión, pero con el esfuerzo en el campo de la investigación.

A la existencia de la crisis de vivienda, se debe tener más atención. Puede ser por medio del uso del suelo urbano, su control, y su legislación, aspecto este que consideramos de gran importancia, y que cuando se legisle a este respecto de la vivienda, se haga con la seriedad que el caso amerita, ya que el Estado afronta uno de los mas graves problemas en la actualidad y este es el de la falta de vivienda.

Por lo tanto, si ese déficit existente no se puede abatir, que se tome en cuenta entonces, para no dejar que aumente ese problema.

#### b) La regeneración urbana.

La regeneración urbana en la ciudad de México, es muy -- importante, porque contribuye a la solución del problema de vivienda.

La regeneración urbana comprende la rehabilitación y la renovación, que implica la total reconstrucción de un área a partir de la demolición total de las construcciones.

La regeneración urbana es tan importante, que, de acuerdo con el art. 9º de la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles, para el Distrito Federal", se declara de utilidad pública.

Dicho artículo fue analizado en el capítulo segundo, correspondiente a la propiedad de éste trabajo. Del que nos permitimos ahora reproducir su tercer párrafo.

El Departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

Así también vamos a señalar lo anotado por el mismo precepto en su párrafo cuarto el que dice:

Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatario, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona.

Con esas dos notas que hace dicho precepto, queda clara la contribución, que por medio de la regeneración urbana, se hace para resolver el problema de la vivienda, incluso; tanto por la construcción de condominios, con su correspondiente estímulo; así como también, los inquilinos puedan lograr una vivienda propia, bajo esa forma de propiedad en condominio.

## CAPITULO OCTAVO

### REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ESPECIAL

#### 1. Naturaleza jurídica

Este régimen se crea, según "Circular por la que se da a conocer el Instructivo para la constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles arrendados para habitación y sus anexos comerciales" Expedida por el Jefe del Departamento del Distrito Federal y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de mayo de 1986.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4º, párrafo cuarto, el derecho que tiene toda familia a disfrutar de vivienda digna y decorosa y dispone que para ese efecto, se establecerán los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Como prueba de lo anterior, tenemos la circular por la que se crea el condominio especial, el que llamamos de esta forma, por haberse creado fuera de la legislación común (ley del condominio) y de una manera extraordinaria.

Al instructivo que establece éste tipo de régimen de propiedad en condominio especial, lo viene a motivar la escasez de vivienda y la instrumentación de programas que tienden al fomento de la vivienda, ante problemas específicos locali-

zados y estos problemas los constituyen las vecindades.

De acuerdo con lo señalado por la circular, es de que se autoriza dicho régimen para los inmuebles que hubiesen estado arrendados preferentemente para habitación, con una vigencia para lograr ese derecho hasta el 30 de noviembre de -- 1988.

En caso de que se haya adquirido ese derecho, por los interesados dentro de esa vigencia, y no se logro constituir a ésta forma de condominio especial, debe seguir vigente el - derecho adquirido para constituir este régimen de condominio especial, con el fin de no crear perjuicios colectivos, si no se aprueba después de haber fenecido su plazo.

Después de fenecido su plazo para constituirse a di-- cho régimen y los inmuebles que lo hayan logrado, quedan sujetos a las disposiciones que marca para el condominio ordinario, la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal.

Quiere decir, de acuerdo a lo anterior, que la naturaleza jurídica del condominio especial, es el de ser una simple copropiedad, como lo anotamos así también, para el condominio ordinario en su capítulo quinto en su número tres.

Entendemos que es preferible la simple copropiedad -- (condominio), pero que los inquilinos obtengan una habitación

propia (propiedad exclusiva), aunque a nuestro ver no es muy digna, tampoco muy decorosa, por tratarse de inmuebles arrendados para habitación, en los que están comprendidos en forma principal las vecindades.

## 2. Requisitos para su constitución.

Para constituir éste régimen que ahora tratamos, el instructivo le da un trato especial, en cuanto a los requisitos se refiere, los que se establecen de la manera siguiente.

Debemos tener en cuenta el antecedente que le da origen al condominio especial y éste es el "Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, "publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, el que dice:

Artículo único.- Se reforma el Artículo Décimo Primero del Decreto del Congreso de la Unión, de reformas y adiciones y diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985; que autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4º de la Ley respectiva; para -



quedar como sigue:

Artículo décimo primero.- El régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para vivienda y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderantemente el de vivienda y que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los cuales tanto propietarios como inquilinos así lo convengan; requisito es que la propiedad admita comoda división y ésta sea técnicamente segura a juicio del Departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles, en ese caso quedarán exceptuados de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud a que se refiere la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal.

De acuerdo con su Transitorio Segundo dispone, que el Departamento del Distrito Federal expedirá el instructivo a que se sujetarán inquilinos y propietarios para hacer efectivo el presente Decreto, en su término de quince días hábiles, a partir de la publicación del presente Decreto.

En su Transitorio Tercero establece que los interesados podrán hacer uso en su caso, del derecho concedido en la

presente reforma al Decreto, durante el plazo que fenecce el - 30 de noviembre de 1988.

Entonces, dicho Decreto así como exime de los requisitos que impone la ley de condominio, también le señala los -- propios.

No obstante, que los inmuebles a que nos hemos referido, que son las vecindades, las que más daño sufrieron -- por el acontecimiento en varias ocasiones repetido, y estos -- fueron los sismos de los días 19 y 20 de septiembre de 1985, -- consideración por la cual es difícil que esos inmuebles, lo -- gren constituirse a dicho régimen, en virtud de que hasta la fecha, muchos de ellos no han sido reparados, por los propie -- tarios, menos por las autoridades correspondientes, de las -- que se habla, están encargadas para llevar a cabo programas de vivienda y de regeneración urbana.

Ante dicha situación y aunque se ajuste el instructi -- vo al Decreto citado, en el cual el legislador tuvo el claro propósito de conyugar en la solución del problema de la vi -- vivienda en el Distrito Federal, en cumplimiento de la garantía constitucional consagrada en el artículo 4° de nuestra Consti -- tución General, no es tampoco entonces la solución a este gra -- ve problema, la circular por la que se da a conocer el mencio -- nado instructivo.

### 3. Ambito de aplicación

Para constituir dicho régimen, dispone el mencionado instructivo, se debieron en la vigencia establecida de satisfacer los siguientes supuestos:

a) Que dicho inmueble haya estado arrendado preferentemente para habitación, por lo menos durante los cuatro - - años anteriores a la fecha de entrada en vigor de la reforma al artículo décimo primero del Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento.

Se considerará que el inmueble cuyo cambio de régimen se pretende ha estado arrendado preponderantemente para habitación cuando el 80% de las construcciones erigidas en el predio hubiere tenido dicha finalidad durante el tiempo de arrendamiento que en este mismo inciso se indica.

b) Que la totalidad de propietarios y más del 50% de los inquilinos manifiesten su conformidad respecto al cambio a régimen de propiedad en condominio.

c) Que el inmueble admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal, y

d) Que las construcciones erigidas en el inmueble --

reúnan, técnicamente, condiciones de seguridad y estabilidad a juicio del propio Departamento.

Respecto al ámbito de aplicación, nos damos cuenta que el legislador tuvo el claro propósito de coadyuvar en la solución del problema de vivienda en el Distrito Federal, de conformidad con los beneficios que otorga el citado Decreto para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación y sus anexos comerciales.

En resumen, la importancia del mencionado instructivo, ajustado a dicho Decreto, estriba en que se aplica únicamente a los inmuebles arrendados preponderantemente para vivienda, beneficio que recae en forma directa a favor de los inquilinos, con el fin de resolver su problema habitacional.

#### 4. Procedimiento administrativo

Corresponde a las Delegaciones del propio Departamento del Distrito Federal, conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio a régimen de propiedad en condominio a que se refiere el presente instructivo, conforme al procedimiento que se señala a continuación:

1.- Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal recibirán las solicitudes de los interesados inclusive hasta el día 30 de noviembre de 1988, fecha en que feneció el plazo para hacer uso del beneficio, a que se refiere el Decreto origen del presente instructivo.

2.- Los escritos de solicitud que presentaran los interesados a las Delegaciones debieron contener lo siguiente:

a) Nombre del propietario o propietarios del inmueble.

b) Domicilio, para oír notificaciones;

c) Ubicación del inmueble cuyo cambio de régimen de propiedad se solicitó;

d) Número de departamentos que integran el inmueble y de los que estuvieron arrendados, con los nombres de los inquilinos, y

e) Firmas del propietario o propietarios del inmueble así como las de los inquilinos, que estuvieran conformes con el cambio de régimen de propiedad del inmueble.

3.- Anexos que debían acompañar los interesados al escrito de solicitud:

a) Testimonio de las escrituras que acreditaran la propiedad del inmueble.

b) Un ejemplar de los contratos de arrendamiento, para acreditar que estuvo arrendado para habitación los últimos cuatro años anteriores al 14 de enero de 1986.

c) Plano arquitectónico, de preferencia autorizado, firmado por el propietario o propietarios.

4.- Para determinar desde los puntos de vista técnico y jurídico que el inmueble admite cómoda división, la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, debía inspeccionarlo y cerciorarse que conforme al plano arquitectónico exhibido por los interesados, es posible identificar y diferenciar las áreas donde podía adquirirse propiedad exclusiva y las susceptibles de uso común mediante copropiedad.

Dicha inspección y plano arquitectónico también servían para que, con fundamento en las disposiciones en materia de construcciones, se determinara si el inmueble era técnicamente seguro.

5.- Las solicitudes de constitución de condominio, debieron resolverse por las Delegaciones en un plazo no ma--

yor de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción.

6.- Las resoluciones respecto a las solicitudes de -- cambio de régimen a condominio, debían ser firmadas por los - Delegados, y notificadas personalmente o por correo certificado a los interesados. En las resoluciones en que procedió la autorización, se debió indicar que no se prejuzga sobre antecedente alguno de construcción y devolver los planos sellados al interesado, sin que dicha autorización limite las facultades de la autoridad para cobrar las contribuciones que se - - adeudan por actos diferentes a los que se refiere este instructivo.

#### 5. Régimen fiscal

En virtud de que al autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre inmuebles arrendados - en su mayor parte para habitación, el Congreso de la Unión -- exentó del cumplimiento de los requisitos que normalmente deben satisfacer las construcciones urbanas, como es el caso de contar con espacios para estacionamiento, los cambios de régimen de propiedad a que se refiere el presente instructivo no quedan comprendidos dentro de la obligación de pagar el Impuesto Sustitutivo de Estacionamientos a que se refiere el artículo 45-C de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

Se aprecia, en el procedimiento administrativo, la incongruencia que tal beneficio ofreció, dentro de sus posibilidades para conseguir su constitución o para no lograrlo, porque la inspección que debería llevar a cabo la Delegación y el plano arquitectónico, determinarían con fundamento en las disposiciones en materia de construcciones si el inmueble era técnicamente seguro. Por esta condición, no se consideraba viable lograr ese tipo de régimen de condominio especial, pues, el interés que éste despertó, fue con el fin de obtener una habitación propia por los inquilinos, toda vez, que dichas disposiciones en esa materia de construcciones son rigurosas.

Insistimos en que, por medio de la legislación no podrá superarse el déficit de vivienda, sino que, se debe planear mejor la ciudad y su crecimiento urbano.



## CAPITULO NOVENO

### REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VECINAL

#### 1. Naturaleza jurídica

Este régimen se crea de acuerdo con el "Decreto por el que se adiciona la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal" la adición es con el capítulo VIII denominado "Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal" publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 9 de mayo de 1986.

El presente régimen también tiene su fundamento en el art. 4º párrafo cuarto, de la Constitución General, que planteado el problema sobre la falta de vivienda, el Estado sigue pensando que si la escasez de vivienda es una de las necesidades apremiantes derivadas del crecimiento demográfico, debe éste superar el índice del déficit actual, legislando nuevamente en materia de vivienda.

El Estado se ha propuesto seguir legislando, por lo cual, nos da otra aportación con este régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, en el que también tenemos que, con estas disposiciones no se ha podido desarraigar la propiedad marginada, la que encontramos en zonas sobrepobladas, a las que pertenece ese sistema de vivienda llamadas vecindades.

La naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, se encuentra en la propia ley de condominio, en la que se adicionó el capítulo VIII, el que comprende tal régimen y ésta naturaleza jurídica la establece el artículo 1° en sus párrafos primero y tercero, los que al respecto dicen:

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute (párrafo primero).

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

Con la exposición anterior, se concluye que a la pro

piedad exclusiva debe ir unida la copropiedad de los elementos comunes, misma que por disposición de la ley se considera indivisible, por tal indicación, es una copropiedad forzosa en el condominio.

## 2. Régimen excepcional de condominio.

La intención del legislador de considerar al condominio vecinal, como un régimen excepcional es con el fin de -- que el Estado tenga la posibilidad de hacer más expedita su constitución al exentarlo de ciertos requisitos, que la ley de condominio establece de manera rigurosa, por lo que, de esta forma lo aparta del condominio ordinario.

Aunque el condominio vecinal sea el mismo modelo de propiedad que el condominio ordinario, es diferente a éste -- último también, porque el condominio vecinal sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos, ya que este tipo de construcciones urbanas, no cuentan con los elementos necesarios que exige la ley para haber logrado el cambio al condominio ordinario.

La excepción que se hace del condominio vecinal con el condominio ordinario es también porque éste último, se encuentra sujeto a lo que señalan al respecto otras disposiciones: Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal,

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y Reglamento de Estacionamientos. En cambio el régimen vecinal, para lograr su constitución queda fuera de estos ordenamientos, por lo tanto se hace más posible su beneficio.

Así pues, la propia ley de condominio y las disposiciones anteriores eran una limitante para que ciertos inmuebles lograran el cambio de propiedad.

La excepción que el legislador hace de éste régimen con el condominio ordinario, es por el problema de falta de vivienda en el Distrito Federal y así también por haberse agravado dicho problema, por los sismos de septiembre de 1985, consecuencia por la que resulta el régimen vecinal.

### 3. Requisitos para su constitución.

El condominio vecinal está declarado por el legislador como un régimen excepcional, con el fin de exentarlo de los requisitos que señala el artículo 4o. de la ley de condominio, en virtud de que existen inmuebles que por el tipo de construcción no reunían los requisitos que establece el aludido precepto, por lo que el cambio de propiedad en condominio no era posible.

El requisito previo a la constitución del condominio

vecinal, es el de que los propietarios interesados deberán - obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal en - el sentido de ser realizable el proyecto general (art. 3o ).

En la declaratoria prevista por el artículo 3o. de - la referida ley, el Departamento del Distrito Federal, señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que dicho proyecto deberá estar - sujeto (art. 48), los que no se deben oponer al beneficio -- que otorga el régimen vecinal.

Los requisitos que exima la autoridad en forma expressa en la declaratoria que autorice el condominio vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos - de cualquier índole o naturaleza (art. 51). Es notorio el - beneficio que señala este régimen, para los inmuebles que para el presente caso, pueden ser las vecindades sujetas al -- sistema de renta congelada, así como aquellas que se encuentren en condiciones de deterioro, de manera que por medio de su constitución, se pueda hacer fácil su adquisición de ese tipo de inmuebles.

La respuesta a esta consideración de los requisitos, que debe tener el Estado, debe ser con atención al problema de vivienda en el Distrito Federal, porque de lo contrario - seguirá sin detenerse, por lo tanto, lo único que le resta -

al Estado es de seguir atendiendo a lo dispuesto por el legislador, por la conveniencia que éste régimen otorga, de cumplir con el mínimo de requisitos, por los que no se deberá detener esta facilidad.

Uno de esos requisitos a que se puede referir el artículo 51, es el pago del impuesto sustitutivo de estacionamientos, del cual queda exento de cumplir en su constitución al régimen vecinal, el tipo de inmuebles a que antes hicimos referencia.

#### 4. Ambito de aplicación.

El condominio de carácter vecinal se crea como un régimen excepcional, con el fin de ser aplicado a aquellos inmuebles que no estaban en condiciones de reunir lo previsto por la ley, para constituirse en condominio, y como éste sistema de vivienda al que ahora se aplica el presente régimen, es el que más población reúne, por lo que era urgente y necesaria una reglamentación al respecto y esperamos que se respete el aludido beneficio de parte del Estado.

El legislador le concede en el mismo régimen vecinal la facultad para eximir de esos requisitos rigurosos, para constituir dicho régimen y así crear beneficio a propietarios e inquilinos.

El ambito de aplicación lo encontramos señalado en la ley de la materia en su art. 47 el que dice: El Régimen de -- Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal podrá constituirse:

I. En inmuebles que enajene para ese fin, el Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal dedicadas al fomento de la vivienda,

II. En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamiento para el mismo fin, las entidades del sector del Departamento del Distrito Federal o las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal;

III. En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupan--tes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencias y entidades mencionadas;

IV. En inmuebles y predios incluidos en los Programas Habitacionales del Departamento del Distrito Federal que oportunamente se aprueben, y

V. En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este Capítulo.

El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecional, sólo podrá constituirse en viviendas de interés so--cial y locales anexos.

La conveniencia para el propietario, es por medio -- del cambio de propiedad privada al régimen de condominio vecinal, ya que así se logra descongelar las rentas, porque para el propietario significaba un problema dicho congelamiento, provocando esto que la vivienda se encontrara en condiciones de deterioro por falta de reparaciones, toda vez, que el propietario no las hacia por falta de pago de renta adecuado.

El beneficio para los inquilinos, es el de obtener una vivienda propia; y así mejorar su condición de vida, por que convertidos en condóminos cuidaran su propiedad.

Para el Estado también resulta conveniente esta forma de propiedad, porque se evita los conflictos de arrendamiento y sobre todo el problema de demanda de vivienda nueva de parte de los inquilinos.

El propietario, según lo señalado en el régimen vecinal no puede hacer uso del beneficio que otorga dicho régimen, si para el cambio los inquilinos no manifiestan su conformidad, por tal motivo estará el propietario condicionado por los inquilinos para abaratar la habitación, situación -- que para el mismo propietario es favorable, aun bajo esa condición, porque así desaparece el problema que ya mencionamos del congelamiento de rentas y los conflictos de arrendamien-



to, problemas que le impedían disponer del inmueble.

Otro de los medios del Estado para dar solución al propietario cuando tiene esos problemas a que nos hemos referido, es la expropiación, la que sólo procede por causa de utilidad pública y mediante indemnización, el Estado lo hace con el fin de satisfacer en parte la demanda de vivienda, -- por tal solución se sacrifica la propiedad privada en aras -- del interés público.

Partiendo del hecho anterior, es probable que existan inmuebles expropiados, que no estén en propiedad en condominio, por no reunir los requisitos que impone la ley de condominio, pero ahora sí pueden regularizar la propiedad -- por medio de éste régimen vecinal.

Tenemos el caso práctico de expropiación que llevó a cabo el Estado, sobre gran cantidad de inmuebles, la que se hizo necesaria por los sismos de 1985 y el mismo decreto que crea el condominio vecinal considera tales inmuebles como a continuación se establece:

Transitorio Segundo: Quedan comprendidos en este decreto los inmuebles que estén incluidos en el Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, aprobado mediante decreto publicado en el Diario Ofi-

cial de la Federación el 14 de octubre de 1985.

El programa anterior, atendió únicamente inmuebles - expropiados sobre los que se construyeron viviendas de interés social, para las familias afectadas (damnificados) por los sismos de 1985.

Comprendemos entonces la aceptación que tiene el condominio, comparado con el arrendamiento y el beneficio que - trae para la expropiación por el que se pueden regularizar - esos inmuebles expropiados. Otro de los beneficios que otorga, es que, por este tipo de régimen vecinal se puede extinguir la copropiedad, la que aun encontrándose reglamentada - por el Código Civil, ha sido motivo de problemas y de esta manera no ha podido lograr su aceptación.

Al hablar de la copropiedad, esta forma es aceptada en el condominio, porque sobre esta predomina la propiedad - exclusiva, ya que estos derechos conforman el condominio. La copropiedad en el condominio no es susceptible de división, por tal motivo el legislador la ha organizado de tal manera que logró su aceptación de quienes habitan en esa forma de - propiedad (condominio).

La aplicación del condominio vecinal sobre aquellos inmuebles que se encontraban en copropiedad, resalta en el -

acto de disponer de la propiedad exclusiva, porque se dispone de ésta sin consentimiento de los demás condóminos.

Ahora con el beneficio que marca el régimen vecinal se resuelve el problema que puntualizan los artículos 973 y 1292 del Código Civil, respecto del derecho del tanto: el primero se refiere a la copropiedad ordinaria y el segundo a la copropiedad hereditaria.

En materia de arrendamiento, el condominio vecinal, ofrece el beneficio para arrendador y arrendatario, ya que no podían disfrutar de ese cambio de propiedad por medio del condominio ordinario, en virtud de que el sistema más usual en renta en el Distrito Federal, han sido las vecindades, -- las cuales con mayor razón, no lograban satisfacer el cambio de propiedad en condominio, por la calidad en que se encuentran estas construcciones, las que por tiempo (más de 50 años) han llegado a deteriorarse.

En el arrendamiento existen obligaciones para el arrendador, de las que por su importancia, señalamos las que más se apegan al presente tema:

a) El arrendador esta obligado a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias (art.2412

fracc. II del Código Civil).

b) La obligación de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios --- ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento (art. 2412 - fracc. V).

c) Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación (art. 2416 del Código Civil).

Consideramos que el arrendador no cumple con esas -- obligaciones, por el congelamiento de rentas, el que no le - permite recibir el pago adecuado, por lo que no hace las mejoras necesarias para conservar en buen estado el inmueble - arrendado.

La ley establece también para el arrendatario determinadas obligaciones, las que puntualizamos a continuación:

a) La obligación de responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (art. 24 25 fracc. II).

b) El arrendatario no puede, sin consentimiento ex--

preso del arrendador variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios (art. 2441).

c) El arrendatario debe hacer las reparaciones de -- aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente -- son causados por las personas que habitan el edificio (art. 2444).

Para evitar todo tipo de conflictos emanados del sistema de arrendamiento, se cuenta con el condominio vecinal, porque a este pueden constituirse los inmuebles dedicados a vivienda, los que pueden cambiar por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten.

La expresión que hace el legislador de considerar la conformidad de los inquilinos para lograr el cambio de propiedad a condominio no era necesaria, porque el arrendatario cuenta con ciertos derechos dispuestos por la ley, de los -- cuales el arrendador está obligado a respetar, esos derechos están contemplados en los artículos 2447, 2448I y 2448J, -- los que se refieren al derecho del tanto a favor del arrendatario.

El legislador otorga el derecho a los inquilinos de comparecer para la constitución del régimen vecinal, con el

propósito de que los inmuebles sean adquiridos por sus ocupantes y el Estado no tenga que satisfacer de vivienda nueva a los inquilinos, así se detiene en parte con este régimen vecinal el delicado problema de falta de vivienda.

En caso de que los inquilinos no cuenten con recursos propios para la adquisición de la vivienda que ocupan, el Estado cuenta con varias instituciones dedicadas al fomento de la vivienda, las que pueden financiar su adquisición, para -- que no se pierdan esos derechos que otorga el condominio vecinal.

Quiere decir entonces que el condominio vecinal es -- importante para que se otorgue el crédito por medio de garantía hipotecaria, para propia seguridad de los condóminos y de la institución.

También sobre ese criterio del legislador de establecer como requisito la conformidad de los inquilinos, para -- constituir el condominio vecinal, comprendemos que tal argumento no correspondía, porque en el artículo 9o. de la ley de condominio se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas donde las autoridades estimen conveniente la regeneración urbana, dándoles preferencia y facilidades para adquirir los derechos de condómino a los inquilinos que actualmente habitan en los inmuebles ubicados en los citados predios así co

mo proporcionándoles estímulos fiscales a sus propietarios - que procedan a la construcción.

De acuerdo con el precepto anterior, los inmuebles - que habitan los inquilinos, son viviendas de interés social, a los que se refiere la declaratoria, lo que quiere decir -- que ya estaba contemplado lo anotado en el régimen vecinal, el que dice: El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social.

Como el régimen vecinal no indica en forma expresa - cuales son las viviendas de interés social, se deberá tener en cuenta lo previsto por la Ley Federal de Vivienda en su artículo 3o. párrafo segundo, el que dice:

Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de - su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

El régimen de propiedad en condominio vecinal viene a ser el instrumento adecuado para proporcionar habitaciones baratas al sector de la población de escasos recursos económicos.

Los resultados que ofrece el condominio vecinal son favorables, partiendo de la base de constituirse sólo en viviendas de interés social, porque se rige por las disposiciones de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal y esta contempla los derechos de preferencia, del tanto y el de retracto de la siguiente manera:

"Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 9o . El mismo reglamento preverá una preferencia de segundo grado a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada.

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de algunos de éstos. Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio" (art. 18).



De acuerdo con el texto anterior, la ley pretende -- por medio del derecho de preferencia y el del tanto, que el inquilino obtenga vivienda propia, con esto se demuestra el beneficio del condominio vecinal.

Ahora bien, con el fin de que el condómino no lucre con la vivienda que haya obtenido con el beneficio que otorga el régimen vecinal, se establece el siguiente derecho a favor del inquilino y de la institución oficial que haya construido financiado el condominio:

"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, de 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" (art. 19).

La consecuencia que señala la ley, en caso de incumplimiento del derecho del tanto, es hacer valer el derecho de retracto a favor del inquilino y de la institución oficial, para que no sean burlados sus intereses, según la siguiente expresión:

"Si el departamento, vivienda, casa o local se enajene con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o -construido el condominio podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha -respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterrior" (art. 20).

Para el cumplimiento de las disposiciones antes señaladas y por tratarse de condominios de interés social cuando intervienen instituciones oficiales en el financiamiento o construcción de los mismos, se tendrá que estar a lo señalado por la Ley Federal de Vivienda, la que estipula:

"Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito del propio organismo. Será nula y no producirá efecto jurídico alguno la transmisión de vivienda que se haga contraviniendo esta disposición.

Por otra parte, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular o que no la utilice.

En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos, deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo.

En los contratos de otorgamiento de crédito, se podrá pactar la afectación de derechos de los acreditados para el efecto de que, una vez liberado el crédito, la vivienda se constituya en patrimonio de familia, en los términos del Código Civil respectivo" (art. 47).

El contenido del precepto anterior, es una limitación para el condómino que quiera enajenar su habitación y una garantía para el nuevo adquirente, quién a criterio de la institución oficial que intervenga en la autorización de la enajenación, se hará para quienes no sean titulares de vivienda, - por lo que así no se pueda efectuar el acaparamiento de vivienda, asimismo el Estado se hace llegar ingresos que resulten de las autorizaciones, como son el impuesto sobre la renta y el de adquisición de inmuebles.

Por lo tanto, no se pueden afectar, de acuerdo con el artículo anterior, los intereses de los particulares, sobre - todo, de quienes carecen de vivienda propia y los intereses - del Estado, por lo que también entendemos que el procepto va encaminado a que se resuelva el problema de la vivienda y no precisamente en el Distrito Federal únicamente, sino en todo el país.

Uno de los sistemas del Estado de ofrecer vivienda, - son los certificados de derechos de vivienda, de los que se - ha dicho, que ésta forma de propiedad no ha prosperado, por-- que si el Estado lo ha hecho con el fin de abatir el déficit de vivienda, cosa que no ha sido posible lograr, ya que la entrega de esos certificados no se ha llevado a cabo conforme a las disposiciones establecidas, de otorgarlos a quienes son - los beneficiados de esos derechos de vivienda, sino todo lo -

contrario, los funcionarios públicos encargados de hacer la entrega, lo hacen a quienes no han sido acreditados por el Estado para lograr el derecho a una vivienda propia.

Respecto de los certificados, en ciertos casos se ha logrado una especulación de parte de las personas encargadas para su entrega, cuando que, una persona goza hasta o más de 5 derechos de vivienda, lo que provoca que exista más demanda de vivienda. Por lo consiguiente contamos con el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, para no desatender en cierta medida el problema aludido de falta de vivienda porque con este régimen vecinal se puede llevar a cabo la adquisición de los derechos de vivienda de los verdaderos acreditados y se detenga en parte tan delicado problema.

Entonces, por esa razón, es un logro del legislador, para que no se ofrezca vivienda por medio de certificados, -- sean de participación o de vivienda, o para quienes gocen de habitación bajo ésta forma de propiedad de certificados, obtengan el cambio de propiedad en condominio vecinal.

Así también, como causa del problema de la vivienda -- en el Distrito Federal, propietarios e inquilinos contaron -- con el beneficio que ofreció el Condominio Especial, por medio de un Instructivo, el que fue la base para la constitución de dicho condominio, el que observamos como un antecedente

te para el condominio vecinal, porque sólo se podía constituir en inmuebles arrendados para habitación y sus anexos comerciales.

Del condominio especial resulta una comparación con el condominio vecinal, de la siguiente manera:

a) El condominio especial estuvo sujeto a un plazo, el que feneció el 30 de noviembre de 1988, dicho condominio especial quedó sólo en decreto. En cambio el decreto que crea el condominio vecinal se hizo ley.

b) En el condominio especial, se señaló como requisito, que los inmuebles que pretendían el cambio hayan estado en arrendamiento durante los cuatro años anteriores a la fecha en que entró en vigor el decreto que lo creó. En el condominio vecinal no existe tiempo de ocupación de los inquilinos sobre los inmuebles que pretendan el cambio.

c) En el condominio especial, los propietarios así como también los inquilinos, debían manifestar su conformidad por escrito, para obtener el cambio de propiedad. En el condominio vecinal, requisito es, que sea por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que habiten esos inmuebles sobre los que se pretende lograr el cambio.

Después de la comparación anterior, respecto al régimen vecinal, llegamos a la conclusión que el propietario puede cometer fraude a la ley, mediante la simulación de contratos de arrendamiento (cuando no hay inquilinos), toda vez que el legislador no señaló tiempo de ocupación, para los inmuebles en arrendamiento, por lo que, también pueden ser inquilinos que al momento de la misma celebración del arrendamiento, soliciten el cambio de propiedad a condominio vecinal.

El inquilino puede abusar de la ley, negándose a otorgar su conformidad para constituir el condominio vecinal, - cuando los inmuebles se encuentran en renta congelada, por lo que el inquilino llega a obtener un lucro, mediante los subarrendamientos o traspasos, por esta razón, la facilidad que otorga el régimen vecinal puede ser rechazada por el inquilino.

De acuerdo con la exposición anterior, quiere decir que no sólo legislando se soluciona el problema de falta de vivienda en el Distrito Federal, porque si no se analiza el problema de fondo, lo que se puede llegar a crear son conflictos sociales entre propietarios e inquilinos y hasta entre estos últimos.

En el condominio se ve una importancia, la que consiste en que los condóminos tendrán la obligación de constituir un fondo de gastos de mantenimiento y administración destina-

dos al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

Para esa finalidad consignada deberán reunirse la totalidad de condóminos, para formar una asamblea general; la que a su vez, podrá nombrar un administrador, para su representación de los mismos condóminos, con el objeto de que realice actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble, y el que al mismo tiempo promueve la integración, organización y desarrollo de los condóminos.

También la asamblea general contará con un comité de vigilancia, 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.

Por lo anterior, todo el ámbito de aplicación del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, es bien comprendido por nosotros, porque por medio de este condominio vecinal determinada población resuelve ese grave problema habitacional.

##### 5. Procedimiento administrativo

Para poder obtener la autorización del cambio de propiedad particular al régimen de condominio de carácter vecinal en el caso de los copropietarios deben presentar una soli



cidad por escrito firmada por éstos ante la Delegación Corres  
pondiente, en la que reunidos los requisitos suficientes y --  
con fundamento en la expresión del presente artículo 939 del  
Código Civil, el que a la letra dice:

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

También dependerá que el inmueble a criterio de la au  
toridad admita comoda división, esto con fundamento en el ar-  
tículo 940 del propio ordenamiento civil, el que expresa:

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

En esa misma solicitud deberán manifestar su confor-  
midad los inquilinos para el cambio de régimen. Entonces, pa  
ra copropietarios e inquilinos si el inmueble admite cómoda -  
división, será posible la constitución del condominio vecinal.

Para el caso de los propietarios, deben presentar la  
solicitud firmada por ellos, asimismo firmada por los inquilin-  
os manifestando su conformidad con el cambio de régimen, an-

te la Delegación correspondiente.

Dicha solicitud que presenten los copropietarios y propietarios, será firmada por los inquilinos, únicamente cuando el inmueble esté en arrendamiento para habitación.

En los términos del artículo 3o. de la ley de condominio, las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, expedirán la declaratoria, en el sentido de ser realizable el proyecto general, para poder constituir el régimen vecinal.

En la misma declaratoria que expida la autoridad, -- donde autoriza el proyecto general, establecerá los requisitos con fundamento en el capítulo VIII de la ley de condominio, el que contiene al condominio vecinal, cuyos requisitos pueden a discreción de la autoridad estar exentos de ser sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos.

La solicitud que presenten propietarios o copropietarios, deberá contener los siguientes datos:

a) Nombre del propietario o copropietarios del inmueble.

b) Domicilio para recibir notificaciones.

c) Indicar la ubicación del inmueble sobre el que se pretende obtener la autorización del cambio de régimen.

d) Número de departamentos que tiene el inmueble, indi  
cando el nombre de los inquilinos actuales.

A dicha solicitud se deberán anexar los documentos si  
guientes:

1.- Testimonio de las escrituras que acrediten la pro  
piedad del inmueble.

2.- En caso de existir representación legal del pro-  
pietario o copropietarios, presentar el testimonio del poder  
notarial para acreditar personalidad.

3.- Un ejemplar de los contratos de arrendamiento, el  
que debe acreditar que el uso destinado ha sido preferentemente  
para habitación.

4.- Boletas de pago del impuesto predial y la de dereg  
chos de agua.

5.- Proyecto Arquitectónico, preferentemente autORIZA  
do y firmado por el propietario.

6.- Dictamen Técnico que garantice la estabilidad es-  
tructural del inmueble, firmado por un director responsable -  
de obra, con registro vigente ante el Departamento del Distrito  
Federal.

7.- En el caso de que en la enajenación del inmueble intervenga una institución oficial, se requerirá de un oficio dirigido por ésta.

Al respecto del procedimiento administrativo, después de la entrega de toda la documentación correspondiente para lograr el cambio, quedará sujeta a una revisión minuciosa de parte de la autoridad, la que también se debe hacer de una manera estricta, en cuanto a la comprobación de la existencia del consentimiento de los inquilinos para efectuar el cambio al régimen vecinal solicitado y de que el uso del inmueble haya sido el de habitación.

Lo anterior lo ponemos de manifiesto, ya que el legislador si bien pudo tener un acierto, que no se desvirtue éste, por parte de la autoridad, sino que su interpretación sea firme para que se favorezca a los afectados por el problema de la vivienda. Como el funcionario público tendrá en sus manos el procedimiento a seguir, debe tener la mejor disposición para no contrariar la intención del legislador, de resolver el problema de falta de vivienda y así con esa disposición se avance sobre el logro pretendido.

Puede resultar que después de haberse logrado el cambio por la conformidad de los inquilinos, se notifique a estos al momento de la constitución del condominio vecinal, el

derecho del tanto, el que por el tiempo que marca el Código Civil de 15 días, según el artículo 2448 J para ejercitar-- ese derecho, de parte del arrendatario, lo llega a perder - por no contar con recursos propios y porque en ese lapso - es difícil reunir la cantidad suficiente solicitada por el arrendador.

El Estado debe prever tal situación, de manera administrativa, pactando con el propietario ese respeto al in--quilino, en el que la autoridad quede como intermediaria entre éstos, para el posible caso que los inquilinos solici--ten financiamiento para la adquisición del inmueble, el que sabemos no se logra en corto tiempo.

Entonces la pretensión, es de que no se quede sin - ese derecho el inquilino, mismo derecho que creo al momento de otorgar su conformidad para el cambio.

Todo esto es con el fin de que el inquilino no que--de abandonado a su suerte, y con el propósito de que sus derechos no sean burlados. Así pues, se pueda aprovechar del beneficio que marca el condominio vecinal la población (inquilinos), porque el problema que se genera, no afecta a un solo inquilino, sino a toda una colectividad, por lo que se debe dirigir con la mejor atención posible.

## 6. Régimen Fiscal

El legislador, en materia fiscal otorga la presente facilidad, con el propósito de que los interesados logren el cambio, ya que el artículo 4o. de la ley de condominio señala requisitos de los cuales ciertos inmuebles no pudieron documentar, por tal virtud, el legislador le establece al Estado la facultad para que enumere a su discreción los requisitos, que conforme a derecho procedan, los que no se deberán oponer a lo dispuesto en el capítulo VIII el que comprende al condominio vecinal, por lo tanto para constituir éste, el Estado prestará todas las facilidades para lograr el cambio, basado en el artículo 51 del propio capítulo, el que dice:

"Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 3o. de esta Ley para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal; no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza".

Comprendemos que el legislador hizo lo anterior, con el propósito de que sea autorizado el régimen vecinal, el que después de constituido quedará sujeto a las siguientes disposiciones fiscales y en las que se encuentran determinados gravámenes, como los que se expresan a continuación:

1.- Código Fiscal de la Federación, en el que se entiende por enajenación de bienes: Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado (art. 14 fracc. 1).

2.- Ley del Impuesto Sobre la Renta, dice que se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes (art. 95).

3.- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, de la que se hace notoria su presencia, para gravar los inmuebles de la forma que sigue:

a) Impuesto sobre adquisición de inmuebles (art. 23).

b) Impuesto predial, el que se paga por cada departamento o vivienda destinados a habitación (art. 14).

c) Impuesto sustitutivo de estacionamientos (art. 45 -A), de este impuesto quedan exentos los inmuebles que cambien a régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal (art. 51 de la ley de condominio), esto es por discreción de la propia autoridad que lo autorice.

d) Pago de las contribuciones de mejoras (art. 46).

e) Pago de derechos (art. 54), los que pueden consistir en constancias de adeudos de agua y predial.

f) Pago por servicios de construcción y operación hidráulica (art. 60).

g) Pago por expedición de licencias (art. 61). Pago por construcción de obras nuevas (art. 62). Pago por cambio de edificios al régimen de condominio (art. 63 fracc. X), el condominio vecinal, en este caso paga derechos.

h) Pago por derechos de inscripción y demás servicios en el Registro Público de la Propiedad (art. 66).

i) Pago de derechos por los servicios de alineamiento y señalamiento de números oficiales (art. 100).

j) Pago de derechos de regularización de predios - - (art. 102).

k) Pago de derechos de agua (art. 110). En los edificios de apartamentos, viviendas, locales, por cada apartamento, vivienda o local deberá solicitarse la instalación del aparato medidor (art. 113 párrafo segundo).

l) Pago por derechos de drenaje (art. 116).

De acuerdo con la exposición anterior, quiere decir - que el Estado podrá recuperar los ingresos que dejo de perci-



bir en la autorización del régimen vecinal.

Con el contenido del artículo 51, el legislador y el Estado tratan de tener una justificación por la falta de vivienda, y aun más, por lo delicado que resultó ese problema, por los sismos de 1985.

Como último comentario al tema desarrollado, nos preguntamos QUE HACE EL ESTADO para aquellos inmuebles, cuyos propietarios, copropietarios e inquilinos IGNORAN la existencia del beneficio que otorga el presente régimen vecinal que analizamos.

Con el fin de que no quede esto en una aportación -- más del legislador, cabe al respecto una sugerencia, QUE EL ESTADO NOTIFIQUE LA EXISTENCIA DE ESTA FACILIDAD, ya -- que esos inmuebles los tiene identificados por medio de su catastro.

## CONCLUSIONES

1.- Nuestra legislación en el artículo 27 de la Constitución General y en los artículos 16, 830, 840 y 1912 del Código Civil vigente, tiene su antecedente en el derecho romano, español y Francés, porque esas doctrinas no consideraron a la propiedad como un derecho absoluto.

La copropiedad en dichas doctrinas no se encuentra reglamentada, por haberse considerado un problema. Visto este tema, no fue seguido por nuestro legislador, ya que, en nuestro sistema jurídico la encontramos reglamentada, pero considerada como un problema, de la que podemos decir, que en parte es posible su solución por medio de la constitución del régimen de propiedad en condominio.

2.- La propiedad ejerce una función social, de acuerdo con las facultades con que cuenta el Estado, dictadas por el interés público de expropiar, imponer modalidades y limitaciones, por lo que no es un derecho absoluto. El Estado por mucho que sacrifique la propiedad privada, no ha encontrado la solución al problema de vivienda, así como tampoco en la prestación de otros servicios públicos. Es por eso que recomendamos que antes de que el Estado haga uso de esas facultades, se estudie primero el problema de fondo, para que no se provoque un descontento social, cuidando la distribución de la tierra, con una buena planeación urbana, para evitar a futuro una sobrepoblación, en poca superficie de tierra.

3.- En las disposiciones que reglamentan la copropiedad, se encuentra la problemática que el propio legislador no ha podido resolver, ya que dicho régimen ha llegado a causar perjuicios a terceros, por no tener un copropietario la facultad de disponer de su derecho de propiedad. Unas de estas normas son los artículos 950,973 y 1292. Para tal problemática y lograr el derecho a la vivienda, la respuesta sería que se haga bajo el régimen de condominio, porque en ésta forma de propiedad, se podrá disfrutar y disponer de un derecho singular y exclusivo de propiedad.

4.- Existe en materia de arrendamiento una serie de disposiciones a favor del arrendatario, una de ellas es el congelamiento de rentas, motivo por el cual el propietario no puede ofrecer una habitación digna y decorosa, inclusive en algunos casos no puede el mismo propietario disponer de su propiedad. Se sugiere no aumentar más los beneficios al arrendatario, en virtud de que el arrendamiento es un apoyo en el problema de vivienda, por eso, si se persiste en mejorar los derechos de los inquilinos y limitar a los propietarios, es posible que aumente la demanda de vivienda, porque pueden los inquilinos exigirle al Estado el derecho a la vivienda, considerado en el artículo 4º párrafo cuarto de la Constitución General.

5.- El condominio es la forma de propiedad más adecuada para extinguir la copropiedad ordinaria, ya que esta representa múltiples inconvenientes. Así también con el condominio se

puede resolver los conflictos originados en el arrendamiento de manera global. Con ésta forma de propiedad se puede satisfacer de vivienda a un número grande de familias, aprovechando el espacio urbano, toda vez que no se planeó en tiempo el crecimiento de la ciudad de México.

Se recomienda que el Estado prevea en la autorización de condominio, de que la construcción de la vivienda debe ser de acuerdo a la necesidad de una familia formada por cinco personas, con el fin de evitar un hacinamiento y una desorganización social.

6.- La mayor parte de los programas para proporcionar vivienda, se han llevado a cabo de una forma rápida, por lo que el Estado ha tenido que hacerlo por medio de títulos de crédito como son los certificados de participación y de vivienda, siendo infructuosa su aplicación de éstos títulos de crédito, porque no se deben mezclar derechos personales con derechos reales.

Por la aplicación que ha hecho el Estado de esos títulos de crédito sobre la vivienda, se han originado erogaciones inútiles, ya que ese esfuerzo del Estado no es el camino adecuado para resolver el problema de la habitación. Con el fin de evitar pérdidas económicas para el propio Estado, proponemos que se programe la entrega de vivienda por medio del régimen de propiedad en condominio, ya que con dicho régimen desaparece también el lucro excesivo que estaban repre

sentando los certificados de participación y de vivienda.

7.- El problema de la vivienda especialmente en el Distrito Federal, no es posible que se pueda resolver creando -- disposiciones para reglamentarla. Lo que está pasando con es to, es de provocar más demanda de habitación, de acuerdo con lo dicho por el artículo 4° párrafo cuarto de la Constitución General, de que: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La solución para tan delicado problema que enfrenta el - Estado, no es por el medio de legislar, sino que se debe de - atender primero el origen de su problema, cuya causa es la migración desproporcionada del campo y de los Estados hacia el Distrito Federal. Por lo que indicamos que no se legisle más sobre vivienda, sino que se detenga desde su fondo el citado problema, ofreciendo de parte del Estado, créditos para producir el campo y con la creación de más fuentes de empleo en los Estados.

8.- Se legisla para controlar la demanda de vivienda por los inquilinos, mediante el condominio especial, con el que - se podían regularizar determinados inmuebles arrendados para habitación según las facilidades que otorgó para aquellos inmuebles en deterioro y con el fin sobre todo de que sus ocupantes lograran vivienda propia. Al igual que dicho régimen se crea el condominio vecinal, en el que manifiesta el legislador el mismo propósito señalado en el condominio espe-

cial, por tanto se confirma que no es legislando como se resuelve el repetido problema de vivienda.

Como existen en la ciudad de México inmuebles que no admiten cómoda división, sugerimos que se lleve a cabo su reestructuración y una buena planeación sobre el crecimiento urbano, para que puedan alcanzar los inquilinos de ese tipo de inmuebles el derecho a la vivienda.

9.- Se crea el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, en una forma excepcional, para los inmuebles que no podían reunir el excesivo y riguroso número de requisitos que establece la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, por lo que se detenía el derecho a la vivienda para sus ocupantes de esa clase de inmuebles, que en su mayor parte se encuentran en deterioro, porque mediante el cambio, es posible que los inquilinos se conviertan en propietarios.

Por lo anterior recomendamos que el Estado difunda el alcance de este régimen, ya que también es viable que se resuelva la problemática que representan la copropiedad, el arrendamiento, y la aplicación de los certificados de participación y de vivienda.

10.-Por lo dicho, de que el régimen vecinal particulariza, volvemos a indicar, que seguir legislando en materia de -

vivienda, no será posible encontrar la solución a tan delicado problema. El objetivo del presente análisis que del condominio vecinal hicimos, es con el fin de demostrar que no es tampoco éste régimen la respuesta al problema de vivienda, - porque cada vez que se legisla al respecto, lo único que se otorga son derechos, beneficios y facilidades, con los cua--les el legislador está creando dificultades al propio Estado, en cuanto que éste no cuenta con el presupuesto suficiente - para dar respuesta al derecho a la vivienda a la población - en general.

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

- 1.- BAUCHE GARCIADIEGO MARIO. Operaciones Bancarias. Quinta edición. Edit. Porrúa, S.A., México, 1985.
- 2.- BURGOA ORIHUELA IGNACIO. Derecho Constitucional Mexicano. Segunda edición. Edit. Porrúa, S.A., México, 1976.
- 3.- BURGOA ORIHUELA IGNACIO. Las Garantías Individuales. Décima edición. Edit. Porrúa, S.A., México, 1977.
- 4.- CASTAN TOBERAS JOSE. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo Segundo. Décima edición. Edit. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1943.
- 5.- CERVANTES, AHUMADA RAUL. Títulos y Operaciones de Crédito. Decimacuarta edición. Edit. Herrero, S.A., México - 1988.
- 6.- COPLAMAR. Necesidades Escenciales en México. Tomo 3. Vi-  
vienda. Siglo Veintiuno editores. México, 1983.
- 7.- DE IBARROLA ANTONIO. Cosas y Sucesiones. Sexta edición.  
Edit. Porrúa, S.A., México, 1986.
- 8.- DE PINA RAFAEL. Diccionario de Derecho. Quinta edición.  
Edit. Porrúa, S.A., México, 1976.
- 9.- FERNANDEZ DEL CASTILLO GERMAN. La Propiedad y la Expro-  
piación. Segunda edición. Editada por la Escuela Libre  
de Derecho. México, 1987.
- 10.- FLORIS MARGADANT GUILLERMO. Derecho Romano. Quinta edi-  
ción. Edit. Esfinge, México, 1974.
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Derecho de las Obligacio-  
nes. Quinta edición. Edit. Cajica, S.A., Puebla, Pue.,  
México, 1986.
- 12.- LEMUS GARCIA RAUL. Derecho Romano. Edit. Limsa. México  
1964.
- 13.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Contratos. Cuarta edición. --  
Edit. por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano,  
A.C., México, 1986.
- 14.- ORTOLAN MANUEL. Explicación Histórica de las Institucio-  
nes de Justiniano. Tomo I. Edición novisima séptima, --



trad. por los mags. D. Francisco Pérez de Anaya y D. Melquiades Pérez Rivas. Edit. Librería de hijos de Leocadio López. Madrid, España.

- 15.- PLANIOL MARCELO Y RIPERT JORGE. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo Tercero. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Edit. Cultural, S.A., La Habana, Cuba.
- 16.- RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN. Derecho Mercantil. Tomo II. Décimanovena edición. Edit. Porrúa, S.A., México, 1988.
- 17.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Segundo Tomo. Sexta edición. Edit. Porrúa, S.A., México, - 1974.
- 18.- SANCHEZ MEDAL RAMON. De los Contratos Civiles. Séptima - edición. Edit. Porrúa, S.A., México, 1984.

## FUENTES LEGISLATIVAS

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- CODIGO CIVIL.
- 3.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
- 4.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 11 de agosto de 1982.
- 5.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 7 de febrero de 1983.
- 6.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 7 de febrero de 1985.
- 7.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 13 de enero de 1986.
- 8.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 9 de mayo de 1986.
- 9.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION del 14 de mayo de 1986.
- 10.- LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 11.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 12.- LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.
- 13.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
- 14.- LEY FEDERAL DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS, ARTISTICOS E HISTORICOS.
- 15.- LEY FEDERAL DE VIVIENDA.
- 16.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.
- 17.- LEY REGLAMENTARIA DEL SERVICIO PUBLICO DE BANCA Y CREDITO.
- 18.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.