

393  
201



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"

CONSIDERACIONES SOBRE LA NATURALEZA  
JURIDICA DE LA ASAMBLEA GENERAL  
DE CONDOMINIOS

FALLA DE ORIGEN

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**RODOLFO TOVAR LACHEÑO**



ACATLAN, EDO. DE MEX.

1995



## **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.

En memoria de mis abuelos  
José Luz y Guadalupe, a  
quienes admiro, amo y me  
dieron el gran ejemplo de  
honestidad en la vida.

Con todo mi amor y cariño  
para mi madre Lucrecia a  
quien le debo todo en la  
vida, quien me ha dado su  
amor y confianza, así como  
su apoyo en la adversidad  
como en la fortuna.

A mis hermanas Guadalupe,  
Gloria, Lydia y mi cuñado  
Ezequiel, mi cariño y  
agradecimiento por su  
apoyo y confianza que me  
han otorgado durante todo  
este tiempo.

A mi esposa María de Lourdes,  
por el inmenso amor y  
confianza que me ha brindado  
y me motiva a ser mejor cada  
día y darme el regalo más  
bello, mi hija Luz Mariana.

Para mi hija Luz Mariana,  
quien es todo en mi vida.

Todo mi agradecimiento y  
estimación a los Licenciados  
Daniel Luna Ramos, Notario N°  
165 del D.F., y Francisco  
Clara García, por su apoyo y  
orientación recibido para  
hacer posible el presente  
trabajo.

A mis amigos, a quienes les  
debo su apoyo y tolerancia,  
porque me han ayudado a  
esforzarme tanto en mi vida  
personal como profesional:

Arturo Pérez Negrete

Benito Iván Guerra Silla

Bernardo Espino del Castillo

Eduardo Cortés Fuentes

John Peter Sanabria Stenger

Juan Delgado Téllez

Jorge Ramos

Lucio Arevalo Pérez

Rafael Arrazola Schmit

Rafael Correa Vazquez

Ramón Chávez

Omar Barrios Olvera

Oscar Barrios

Oscar Uribe S.

Mi agradecimiento y estimación  
a Elizabeth Guerrero, por su  
apoyo incondicional en la  
elaboración de la presente  
tesis.

A la Universidad Nacional  
Autónoma de México y Maestros  
que me otorgaron su voto  
de confianza y ser posible  
mi preparación académica y  
profesional.

# I N D I C E

## PROLOGO

### CAPITULO PRIMERO

#### NOCIONES PRELIMINARES

PAG.

I.- ANTECEDENTES Y LEGISLACION.....	3
A) LA EPOCA DEL VIRREINATO.....	6
B) MEXICO INDEPENDIENTE.....	8
C) CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.....	11
D) EL CODIGO CIVIL DE 1928.....	13
E) LA LEY DEL 2 DE DICIEMBRE DE 1954.....	15

### CAPITULO SEGUNDO

#### EL CONDOMINIO

I.- LA NATURALEZA JURIDICA Y CONCEPTO.....	18
A) DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SERVIDUMBRE.....	28
B) TEORIA DE LOS PRINCIPIOS TRADICIONALES.....	30
a) DEPARTAMENTOS O PISOS.....	31
b) PARTES DE USO COMUN.....	33
c) EL TERRENO.....	42
C) TEORIAS EN PRO Y EN CONTRA.....	43
D) INDIVISIBILIDAD.....	47
II.- PROPIEDAD, COPROPIEDAD Y PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	48
A) PROPIEDAD.....	48
B) COPROPIEDAD.....	49
C) PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	51
III.- EL CONDOMINIO COMO PERSONA MORAL.....	52

### CAPITULO TERCERO

#### FINES DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

A) LA ESCRITURA PUBLICA.....	61
B) DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTADES.....	64
C) REQUISITOS DE EXISTENCIA.....	66
a) OBJETO.	
b) CONSENTIMIENTO.	
D) REQUISITOS DE VALIDEZ.....	67
E) REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.....	81
a) NATURALEZA JURIDICA.....	82
b) MODIFICACIONES.....	84

F) DECRETO DE 1985 Y REFORMAS AL CODIGO CIVIL.....	85
I. GENERALIDADES.....	86
II. AMBITO DE APLICACION.....	86
III. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.....	87
IV. ASPECTOS FISCALES.....	89
G) ACUERDO DE 1989 REFERENTE A LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACION.....	91
H) ACUERDO DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES DEDICADAS A VIVIENDA.....	93
I) ACUERDO DE 1990 DE PRORROGA DEL ACUERDO DE REGULARIZACION.....	93
J) ACUERDO DE FACILIDADES DE 1990 VIGENTE.....	94
K) INSTRUCTIVO PARA APLICAR EL ACUERDO ANTERIOR...	96
L) INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	97

#### C A P I T U L O   C U A R T O

##### ORGANOS DE REPRESENTACION DEL CONDOMINIO, SU IMPORTANCIA.

I.- LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS.....	100
A) CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.....	100
B) PERSONALIDAD JURIDICA DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.....	102
II.- LA IMPORTANCIA DE LA EXISTENCIA DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION.....	110
A) CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.....	117
B) EL ORDEN DEL DIA.....	119
C) LA ORGANIZACION, EL QUORUM Y FORMAS DE VOTACION EN LAS ASAMBLEAS.....	119
D) LA VOTACION Y ACTAS DE ASAMBLEA.....	123
III.- DESIGNACION, FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.....	125
A) DESIGNACION.....	125
B) FACULTADES Y OBLIGACIONES.....	128
C) RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.....	134
D) REMOCION.....	136
IV.- EL COMITE DE VIGILANCIA.....	137
A) DESIGNACION.....	138
B) ATRIBUCIONES Y DEBERES.....	141
C) REMOCION.....	141

#### A D D E N D A

#### C O N C L U S I O N E S

## PROLOGO

El presente trabajo tiene como propósito abordar un tema que en la actualidad y en nuestro país es de gran importancia, como es el satisfacer una de las necesidades principales o básicas de toda persona, el de la vivienda.

Esta imperiosa necesidad de buscar nuevas formas de vivienda surge por el gran crecimiento de la urbanización en México, así como en otras ciudades del mundo, y está directamente relacionado con la limitación del suelo; por esa razón se ha buscado constantemente una buena administración del mismo, ya que en la actualidad se ha acentuado la vital importancia de tener un lugar para residir.

El tema no es nuevo, pues el campo del Derecho legisla con acierto desde hace más de un siglo en nuestro país dicho problema, de tal manera y conforme ha pasado el tiempo, se ha requerido de un nuevo medio de adaptación y abolición de las formas tradicionales de la propiedad, con el objeto de solucionar los conflictos que siguen existiendo en las ciudades por la concentración de la población.

La Propiedad en Condominio, surge como una de las respuestas más acertadas para atacar frontalmente el problema de escasez de vivienda, sistema que ha tenido gran importancia y trascendencia en nuestros días para su solución.

Tratar de enfocar la importancia jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio y, principalmente, a sus órganos, en cuanto a su conformación, representación y funcionamiento, ya que son la parte medular del correcto funcionamiento del Condominio. De ahí su trascendencia, por lo que es sumamente importante seleccionar acertadamente a cada una de las personas que integran los órganos de representación del Régimen en Condominio.

**T E M A D E T E S I S :**

**"CONSIDERACIONES SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA  
DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS"**

CAPITULO PRIMERO  
NOCIONES PRELIMINARES.

El punto inicial para cualquier investigación o resolución de problemas, al igual que un estudio científico, es establecer primero una base firme, y en ésta, incluir el planteamiento claro y directo de lo que se pretende aclarar o resolver, para poder llegar a lograr un resultado óptimo.

Por lo que respecta al tema objeto de mi tesis, es necesario plantearnos varias interrogantes tales como; ¿Que es la Propiedad en Condominio?, ¿Cómo aparece?, ¿Cómo se reglamenta?, entre otras.

La Propiedad en Condominio aparece como una probable solución al problema planteado por el gran hacinamiento de la población en diferentes partes del mundo, y por esta causa los legisladores tuvieron la necesidad de reglamentar esa figura jurídica, observándose como casi en todos ellos hay puntos de coincidencia al señalar cuando existe la Propiedad en Condominio.

Cuando los diferentes pisos o departamentos de un edificio pertenecen a diversos dueños, cada área o parte del mismo constituye una área independiente de la totalidad del edificio.

La reglamentación de esta figura jurídica trae consigo un sin número de problemas, por lo cual fue necesario que una Ley se encaminara a la resolución de los mismos.

En primera instancia podemos plantear las siguientes cuestiones:

¿Qué son las partes comunes?; ¿a quién pertenece la azotea?; ¿quién es el dueño del terreno?; ¿cuáles son los derechos y obligaciones de los condóminos?; ¿cómo se administra el Condominio?; ¿tiene personalidad jurídica?; ¿puede considerarse como persona moral el Condominio?.

En México el Régimen de Propiedad por Pisos se reglamentó desde 1870, pero jurídicamente hablando, ha tenido un gran auge en los últimos 50 años.

En el Código Civil vigente dentro del Capítulo VI, Título denominado "De la Copropiedad", encontramos algunos artículos aplicables a la Propiedad por Pisos y el artículo 951 hace una referencia más acertada, a tal punto, este artículo se ha reformado con el transcurso del tiempo y por ello los legisladores al ver que no era suficiente la reglamentación de dicho artículo para la Propiedad en Condominio, sintieron la necesidad de expedir una Ley reguladora de toda su problemática.

## I.- ANTECEDENTES Y LEGISLACION

La Propiedad por Pisos tiene antecedentes muy remotos, aunque su evolución de reglamentación y expansión ha surgido en épocas recientes por diferentes circunstancias, desde las sociales hasta las económicas.

En este Capítulo se hará mención de algunas legislaciones contemporáneas que en alguna forma han influido y guardan una gran relación con nuestra legislación actual.

Desde los antiguos imperios se señala la posibilidad de conocer esta modalidad de la propiedad, principal y preponderantemente en el Imperio Romano, donde se conoce el Condominio "pro-indiviso" de los distintos pisos de una casa, fundándose en el texto de Dionisio, que se refiere a la "LEXLEILIA ED AVENTINO" publicada en el año 298 de la fundación de Roma, que permitía a los plebeyos habitar el Monte Aventino, donde numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiéndolos por pisos.

También existen tres textos en el Digesto, donde los romanos revelan la reglamentación de la división de casas por pisos; el primero de PAPIANO, el segundo y tercero de ULPIANO, este último considera al titular del condominium, como "QUASI-DOMINUS", es decir, un poseedor o título de superficiario.

En la Edad Media, debido a los conflictos que llegaron a existir entre los diferentes reinos por las vías de comunicación y por temor de los asaltantes, las ciudades fueron amuralladas, lo cual ocasionó el surgimiento de mayores problemas por la escasez de terreno, la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal; ésto obligó a fraccionar por pisos y aún por habitaciones, la propiedad de casas. Es durante esta época cuando surge la Institución que nos ocupa.

A fines del siglo XIX el desenvolvimiento de la Propiedad Horizontal reviste especial importancia, y es Francia la primera nación que hace figurar dentro del Código de Napoleón del año de 1804 la división por pisos de una casa, al preveer en su artículo 664:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y construcciones, éstas deben ser hechas como sigue:

I.- Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

II.- El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda.

III.- El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa, y así sucesivamente. (1)

Dicho Código tiene gran importancia por la enorme influencia sobre los países latinos, y muy especialmente en México y en España por que sus leyes fueron Derecho vigente en nuestro país en la época de la Colonia y en los primeros años que siguieron a la Independencia.

En Inglaterra se renococe la institución pero considerando a la totalidad de los propietarios como una sociedad especial regulada también por una Ley Especial del 11 de agosto de 1881 titulada: "LEY PARA FACILITAR LA ADMINISTRACION DE PARTES DE EDIFICIOS OCUPADOS EN SECCIONES O PROPIEDADES SEPARADAS."

- (1) LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS  
EN EL DERECHO MEXICANO  
BORJA MARTINEZ MANUEL  
EDITORIAL PORRUA, PAG. 26  
MEXICO, 1957.

En Estados Unidos de Norteamérica, donde cada estado está regido por su propia legislación, que a su vez se basa fundamentalmente en el Derecho Consuetudinario, citando por ejemplo: Nueva York y Chicago, ciudades con el mayor núcleo de población de ese país, la jurisprudencia ha admitido uniformemente la Propiedad horizontal o de superficie de los inmuebles, donde se sigue un régimen cooperativo, por medio del cual se constituye una sociedad cuyo fin es la adquisición de un edificio con el objeto de fraccionarlo por pisos, dándose a los accionistas del mismo, un piso en propiedad.

Otras de las legislaciones importantes en su género, es la Ley que regula la Propiedad Horizontal en Argentina, denominada como; "LEY NACIONAL 13,512" promulgada el 13 de octubre de 1948, que en su artículo primero dice:

"Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso, o departamentos de un edificio de una sola planta que sea independiente y que tenga salida a la vía pública, directamente por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos de acuerdo con las disposiciones de esta Ley". (2)

(2) DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL  
PEREZ LASALA JOSE LUIS  
EDICIONES DEPALMA, PAG. 302  
BUENOS AIRES, ARGENTINA 1965.

## A) LA EPOCA DEL VIRREINATO

Con la llegada de los españoles a tierras mexicanas y con la culminación de la Conquista se determinó la aplicación de una nueva legislación en territorio nacional, y con dicha legislación el Derecho de Propiedad; ésto reviste los moldes clásicos del Derecho Romano.

Uno de los primeros documentos destinados a la reglamentación para la construcción de las ciudades de la Nueva España, fue el del 13 de junio de 1573, que expidió el Rey Felipe II, con el nombre: "ORDENANZAS SOBRE DESCUBRIMIENTOS, POBLACION Y PLANIFICACION DE LAS INDIAS", en este documento el Rey disponía la forma en que había de realizarse los trazos de las ciudades y villas.

Lo único que propició dicho documento fue el crecimiento de las poblaciones en forma horizontal, y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de inmuebles urbanos.

Aunque en este período no encontramos ninguna reglamentación con respecto a la Propiedad por Pisos, podemos encontrar casos aislados en que el propietario de un predio, construía no solo sobre el solar de su propiedad, sino también utilizando, en planos superiores, otras edificaciones contiguas, comunicándose con los pisos altos; ejemplo de este tipo de construcciones los encontramos en la casa del minero Don José de la Borda, edificada en la esquina de Av. Francisco I. Madero y Simón Bolívar, la cual, se extiende en los planos superiores sobre las construcciones vecinas.

Otros casos de excepción fueron los que se presentaron en ciudades de provincia tales como Taxco y Guanajuato, en las que por su especial topografía del terreno, permitió, que aprovechando los desniveles de las calles paralelas, se construyeran habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas.

En este último caso, los propietarios de las casas de nivel más bajo, permitían que otra persona construyera sobre la parte alta de su casa, otra edificación, con salida hacia la calle de nivel más alto.

La situación de los dos inmuebles fue regulada contractualmente a través de servidumbres constituídas sobre el predio bajo, como sirviente, y a favor del predio alto como dominante.

El hecho de que el Código de Napoleón tuviera gran influencia en el desenvolvimiento en España del dominio horizontal de la propiedad, puede servir como punto de partida para el desarrollo de su evolución en México.

**B) MEXICO INDEPENDIENTE**

En 1821 al proclamarse la Independencia, México continuó rigiéndose en Materia de Derecho Civil por la antigua Legislación Española, leyes que fueron dictadas en diferentes tiempos y diversas circunstancias, dichas leyes eran:

Las Leyes del Fuero Real  
Las Siete Partidas  
La Recopilación

Que reunidas despues en un sólo Código formaron la "Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias", asimismo se encontraban vigentes algunas leyes especiales decretadas por los gobiernos independientes entre los cuales, como ya se ha mencionado anteriormente, no se encuentra ninguna reglamentación sobre la materia que nos ocupa.

Es de mucha importancia mencionar esta etapa de la Historia de México, porque es aquí cuando se hacen grandes esfuerzos por adoptar una legislación propia en la Materia Civil y crear una Constitución.

En la Constitución de 1824 en México se concede a los Estados de la Federación la facultad de legislar en forma independiente en Materia Civil. Dicha Constitución fue derogada por diferentes Constituciones posteriores, las cuales en algunos casos establecieron el sistema central y otras el sistema federal; pero fue a partir del 5 de febrero de 1857 cuando el Sistema Federal quedó consagrado en nuestro Derecho y desde entonces dicho sistema ha venido rigiendo en el país; misma opinión adoptado en la Constitución de 1917 al considerar que los Estados tienen la Facultad de Legislar sobre Materia Civil.

En los primeros días de vida del México Independiente, se realizaron algunos esfuerzos para lograr una codificación materia de Derecho Civil; tal vez el primero fue hecho por "La Soberana Junta Provisional Gubernativa del Imperio" en el año de 1822.

Por decreto del 22 de enero del año indicado, la misma junta nombró varias comisiones para la formación de Códigos, con el propósito de auxiliar en lo posible al trabajo del Congreso.

En el mes de noviembre de 1822, se nombró otra Comisión a la que se le encomendó la misma tarea que a las anteriores, la formación de un Código Civil; pero dicha Comisión no logró cumplir su cometido por los constantes trastornos políticos que se registraron en nuestro país en esa época.

El Estado de Oaxaca, haciendo uso de las facultades que le otorgaba la Constitución Federal de 1824, promulgó en los años 1827 a 1829, el primer Código Civil que rigió dentro de la República. En ese Código de 1828 se encuentra por primera vez en la Legislación Mexicana una regularización del Régimen en Condominio en su Libro Segundo, lo regulaba en los términos similares a los de la Legislación Francesa de 1804.

La obra legislativa que dejó mayor huella en las codificaciones posteriores del país, fue sin duda el proyecto de un Código Civil Mexicano elaborado en 1861, por el Doctor Don Justo Sierra por instrucciones y mandato del Presidente Benito Juárez.

Con relación al tema de este estudio, en el proyecto de referencia se puede leer en su artículo 521, Libro Segundo, Título V "De las Servidumbres", Capítulo II, "De las Servidumbres Legales";

"ARTICULO 521; Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

- 1a. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios a proporción del valor de su piso.

- 2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso, el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios.
- 3a. La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto al dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente". (3)

El proyecto del Doctor Justo Sierra, fue revisado por una comisión, compuesta por los abogados Jesús Terán, José María Lacunza, Pedro Escudero y Echánove, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, que comenzó a funcionar en 1861. Esta comisión continuó sus trabajos bajo el Gobierno del Emperador Maximiliano, y los libros Primero y Segundo del proyecto del Doctor Justo Sierra, revisados por la comisión antes citada, se publicaron con el nombre de "CODIGO CIVIL DEL IMPERIO MEXICANO". Este Código con ubicación en el mismo Libro, Título y Capítulo que su antecesor, lo encontramos en el artículo 706, que transcribe casi literalmente el artículo 521 del proyecto del Doctor Justo Sierra, con pequeñas adiciones.

La influencia del proyecto del Código del Doctor Justo Sierra, se hizo sentir en la elaboración del "Código Civil del Estado de Veracruz Llave", elaborado por el Magistrado Fernando J. Corona, que en su artículo 816, adapta el texto del artículo 521, con las pequeñas diferencias introducidas por el Código del Imperio.

- (3) REVISTA DE DERECHO NOTARIAL No. 38, 39, 40  
ASOCIACION NACIONAL DE NOTARIADO MEXICANO, A.C.  
EDITORIAL LUZ, S.A. PAG. 20,21  
MEXICO, D.F. 1970.

**C) CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884.**

Los materiales elaborados por la primera Comisión fueron aprovechados en gran parte por una segunda Comisión integrada por los abogados Mariano Yañez, Jose Ma. Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Egula Lis, quienes redactaron el primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales promulgado el 8 de diciembre de 1870, en vigor a partir del 1o. de marzo de 1871.

Las Leyes de desamortización, si bien no propiciaron la división horizontal de los predios, si permitieron que muchas fincas pertenecientes a un solo dueño, fueran fraccionados y adjudicadas por distintas personas, por esta razón el Código Civil de 1870, reglamenta con mayor amplitud que sus antecesores, a la medianería considerada como una servidumbre legal.

Otro punto importante que se estableció en "La Exposición de Motivos del Código", fueron las reglas convenientes de la Servidumbre de Medianería, y que es de mucha importancia en los predios urbanos. Esto es de gran utilidad, porque a consecuencia de la nacionalización de los bienes eclesiásticos que pasaron a pertenecer posteriormente a distintos dueños, se dió lugar a diferencias y la ley tuvo que establecer reglas que señalaran a cada propietario sus derechos y obligaciones respectivas.

Entre las disposiciones del Código de 1870, encontramos el artículo 1120 que reglamenta la propiedad de casas por pisos en los términos siguientes:

"ARTICULO 1120. - "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que debe de contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

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

- 2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- 3a. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios;
- 4a. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso de abajo y primero, y así sucesivamente." (4)

Se puede observar que el precepto transcrito es similar a sus antecedentes, con la diferencia de que en los incisos segundo y tercero, del proyecto del Dr. Justo Sierra y del "Código del Imperio", estos integran uno solo.

Aún cuando no se menciona la razón de esta división respecto a dichos incisos, puede considerarse que el motivo de este desmembramiento, fué dejar más claras las obligaciones a cargo de cada uno de los propietarios respecto a la propiedad particular, así como a las partes comunes.

El Código de 1870, colocó este artículo en su Libro II "De las Servidumbres", Capítulo V, "De la Servidumbre de Medianería".

El artículo 1120 del Código de 1870, se encuentra basado en el 664 del Código Civil Francés, a través del proyecto español de 1851; su transcripción es casi literal y sólo se variaron y agregaron palabras que no alteran nada su sentido.

Puede considerarse, que los legisladores de 1870, al hablar de la "Medianería" se referían a aquellas cosas de uso común no susceptibles de división, por ejemplo las paredes divisorias de las viviendas.

Por cuanto toca al Código Civil de 1884, cabe mencionar que en su artículo 1014, copió literalmente el artículo 1120 del Código Civil de 1870, colocándolo en el mismo Libro, Título y Capítulo de este último.

## D) EL CODIGO CIVIL DE 1928

La Secretaría de Gobernación encargó a los abogados Francisco H. Rufz, Ignacio García Téllez, Angel García Peña y Fernando Moreno, preparar un proyecto de Código Civil.

El proyecto formulado en forma de Código por la Comisión formada, fué publicado con fecha 25 de abril de 1928, mismo que llegó a ser el Código Civil que actualmente esta en vigor en el Distrito Federal, desde el 10. de octubre de 1932, después de haber sido promulgado el 30 de agosto de 1928, por el Presidente Plutarco Elías Calles.

El proyecto del 25 de enero de 1928, contiene el artículo 942, que es una reproducción, con algunos cambios y adiciones sin importancia, de los artículos 1120 del Código de 1870 y 1014 del de 1884. La única innovación digna de considerarse en este proyecto es, que en lugar de colocar el precepto en el título referente a las Servidumbres, como lo hacían los Códigos de 1870 y 1884 siguiendo el proyecto español de 1851 y al Código de Napoleón, lo colocan en el capítulo de copropiedad, inspirándose en el Código Español de 1888. Pero no obstante ello, no sigue a ese Código íntegramente en su texto, sino que copia los artículos relativos a los Códigos de 1870 y 1884.

El Código Civil de 1928, ya en su redacción definitiva contiene el artículo 951 idéntico al 942 del proyecto.

Ni la exposición de motivos de la Secretaría de Gobernación, ni el libro del Licenciado Ignacio García Téllez, "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano" mencionan la razón que tuvieron los redactores del Código de 1928 para cambiar la ubicación del precepto dentro de este cuerpo legislativo.

El hecho que nuestro Código Civil siguiera al Español en cuanto a la colocación del artículo referente a la Propiedad Horizontal en el capítulo relativo a la Copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro-indiviso, y que debía de prosperar la acción "comuni dividundo" ejercida por cualquiera de los "copropietarios".

No obstante, esta doctrina nunca incurrió en el error de la española, y consideró a la propiedad por pisos, junto con la Medianería que también había sido trasladada del Título de las Servidumbres al capítulo de la Copropiedad como "Copropiedades Forzosas" en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado en el artículo 939, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por "Determinación de la Ley, el Dominio es Indivisible".

El texto del artículo 951, es insuficiente para regular la Propiedad Horizontal, además contiene numerosos defectos. En primer lugar reconoce la posibilidad de fraccionar un edificio por pisos, al afirmar que: "cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios..." no le da mucha importancia a ésto, ya que únicamente es tomado en cuenta para determinar la obligación de los propietarios de cada piso, de contribuir a los gastos derivados a las obras necesarias a ejecutarse. Además incurrió en otra equivocación, derivada tal vez, de que su propósito no es el de regular por medio de este precepto a la Propiedad Horizontal, sino de hacer referencia a un caso de indivisión forzosa; este error es el de considerar a la escalera como parte común, únicamente para aquellos que la utilizan, pues exime de la obligación de contribuir a los gastos al propietario del piso de abajo, cuando se trata de la escalera que conduce al piso primero y así sucesivamente; concepto en mi opinión equivocado.

Durante muchos años el artículo 951 del Código Civil casi, no tuvo aplicación práctica al Régimen de Condominio, pues éste aún continuaba siendo desconocido, y por lo mismo sin ninguna realidad material.

Es hasta 1953 cuando comienzan a presentarse en el Distrito Federal los primeros casos de aplicación real de las disposiciones legales en materia de Propiedad por Pisos, cuando se construyen dos grandes edificios situados en Paseo de la Reforma destinados a ser vendidos por departamentos. Corresponde a la Compañía "Condominio, S.A." el mérito de haber iniciado prácticamente la construcción de unidades en condominio, y al Notario Público Número 38 del Distrito Federal, Licenciado Jesús Castro Figueroa, el haber elaborado la primera escritura Constitutiva de dicho Régimen que con el correr de los años ha cobrado una gran importancia sobre todo en la Capital de la República.

## E) LA LEY DEL 2 DE DICIEMBRE DE 1954.

No obstante la interpretación de la doctrina vigente, el artículo 951 del Código Civil, era insuficiente para solucionar los problemas suscitados por la propiedad por pisos, por lo que la reglamentación legal de la institución urgía con características más amplias y explícitas del dominio horizontal; en respuesta a esta necesidad, se dictaron el decreto con fecha 30 de noviembre de 1954, reformando el artículo 951 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, y la Ley del 2 de diciembre del mismo año, ambas publicadas en el Diario Oficial, el 15 de diciembre de 1954, en los siguientes términos:

"ARTICULO 951. - Cuando los diferentes piso, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótano, muros de carga, fosos, patios, pozos, escalera, elevadores, pisos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etcétera.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de edificios sólo será enajenable, gravable, o embargable por terceros, conjunta y exclusivamente, respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubieran establecido el Régimen de Propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración, y en su caso, por la Ley Reglamentaria". (5)

- (5) REVISTA DE DERECHO NOTARIAL, NUMERO 38,39,40.  
ASOCIACION NACIONAL DE NOTARIADO MEXICANO A.C.  
EDITORIAL LUZ, S.A PAGINAS 116 Y 117  
MEXICO, D.F. 1970

En 1953, el Licenciado Gustavo R. Velasco, formuló un anteproyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil, en el que proponía se adicionara el Código con 28 artículos del 951-A al 951-Z a fin de reglamentar en debida forma esta institución, tales artículos estaban inspirados en las Leyes sobre la materia, de Bélgica, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania.

Dicho anteproyecto reformado y adicionado por la Secretaría de Gobernación, estuvo a punto de ser enviado a la Cámara, pero, la opinión fué de que debería ser estudiado con mayor detenimiento, y por lo mismo se aplazó su aprobación.

En septiembre de 1954, el propio Licenciado Gustavo R. Velasco, redactó un nuevo proyecto que contaba con cinco capítulos y treinta y nueve artículos, en donde se tomó en cuenta, además de las legislaciones consultadas para formular su anterior anteproyecto, las de Cuba y Panamá, de 1953, así como los dictámenes formulados por la Secretaría de Gobernación, el entonces Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas, La Comisión de Cooperación Jurídica y del Dr. Manuel Borja Soriano. Este proyecto fué el que con algunas modificaciones presentó el ejecutivo a la Cámara de Senadores el 22 de octubre de 1954, mismo que consta de ocho capítulos, pero que por consultas se le suprimió un capítulo, y da el caso, que las Cámaras no se percataron de dicha supresión ya que aprobaron el proyecto que materialmente constaba de siete capítulos y que según el artículo Décimo de la Ley dice: "Establecido el Régimen de Propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VIII de esta Ley,...." Error que subsistió aún en la publicación de la fe de erratas de fecha once de enero de 1955.

El Senado de la República, en su sesiones de los días 4, 9 y 10 de noviembre de 1954, se ocupó del proyecto de Ley enviado al Presidente de la República, haciéndole algunas reformas en los puntos relativos a los bienes comunes, derechos de tanto, y a la sanción impuesta al propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones.

La Cámara de Diputados en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del proyecto de "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio en los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", así como el proyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales; dicha Ley quedó promulgada el 2 de diciembre y entró en vigor el día 16 del mismo mes y año.

Como se puede observar en el transcurso de los últimos años, ha tomado gran auge las formas de construcción y multiplicación de las Unidades Habitacionales en el Distrito Federal, en las que concurren la copropiedad de los elementos comunes y el derecho exclusivo y singular sobre la propiedad de cada uno de los diferentes dueños de un edificio.

Tomando en cuenta otros factores importantes tales como el gran desarrollo económico, social y demográfico, de la Ciudad de Mexico, con las consecuentes desigualdades sociales en los niveles de vida, se requirió hacer más ágil y expedita la legislación de la materia que nos ocupa, toda vez que la propiedad en condominio ha resultado una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas, más accesibles al sector de la población de escasos recursos económicos.

Por las causas o factores antes mencionados, y por tener una legislación más clara y concisa para regular los derechos y obligaciones de los condóminos, el Presidente Luis Echeverría Alvarez, giró iniciativa de Ley a la H. Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, con fecha 25 de octubre de 1972; dicha Ley fue publicada el día 28 de diciembre del mismo año, y entró en vigor el 31 de diciembre de 1972, y aún vigente hasta nuestros días con el nombre; "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL"; misma Ley que vino abrogar a la Ley del 2- de diciembre de 1954 denominada: "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.

## CAPITULO SEGUNDO

## EL CONDOMINIO

## I. - LA NATURALEZA JURÍDICA Y CONCEPTO.

Uno de los puntos más debatidos en la doctrina es el establecer la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio. Para encontrar la solución a este problema es necesario tomar en cuenta los antecedentes históricos, así como las diversas circunstancias sociales que han surgido al paso del tiempo, y la necesidad de una Ley que regulara de una forma eficiente y concreta la naturaleza jurídica de la materia con la cual se pudiera establecer los elementos que debe-ían configurar esta institución, y que a su vez se pudiera dar una mejor concepción del condominio. También se caracteriza la propiedad en condominio por la multiplicidad de teorías que existen con respecto a su naturaleza jurídica, atribuyéndole diversas concepciones. Pueden establecerse con ellas una diversidad de grupos, de los cuales me ocuparé más adelante.

Debido a los numerosos problemas que han surgido, y que han afectado a nuestra ciudad, como son la limitación del suelo por el gran crecimiento de la población, las limitaciones económicas, etc., traen como consecuencia la imposibilidad de poder adquirir una vivienda, debido a ello surge la necesidad de dividir la propiedad de un solo inmueble, lo que da origen a la institución jurídica conocida en el campo del Derecho como "LA PROPIEDAD POR PISOS O PROPIEDAD HORIZONTAL".

En 1870, se promulgó nuestro primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, mismo que colocaba el Artículo 1120 referente a la materia en el Título de Servidumbres, nuestra doctrina, siguiendo a la francesa, reconoció que en el supuesto que una casa dividida por pisos pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendría un derecho de propiedad exclusiva sobre su piso, departamento, vivienda o local, y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes.

En el proyecto de 25 de abril de 1928, de nuestro Código Civil vigente a partir del 10. de octubre de 1932, se propuso el artículo 942 que regulaba la figura de propiedad dividida por pisos o localidades. Este Artículo era una mera repetición de los correspondientes a los Códigos Civiles anteriores. En el proyecto final del Código Civil, el Artículo 942 cambió de número y se convirtió en el 951. Una innovación en este artículo, fué que el legislador lo ubicó ya no en el capítulo de las servidumbres sino en el capítulo de la copropiedad. Este hecho del cambio de ubicación del artículo, no significó necesariamente una expresa calificación de su naturaleza jurídica, pero si denotó un indicio de equiparamiento de la propiedad por pisos a una copropiedad forzosa. Aunque en la expresión de motivos del Código Civil, no explica el por qué de la colocación del artículo 951 en el capítulo de Copropiedad.

Debido a que la propiedad por pisos, tal vez por su tardía aparición dentro del medio jurídico mexicano, no se encontraba debidamente reglamentada, fué hasta mediados del presente siglo en que la institución tuvo un desenvolvimiento muy rápido tanto en la aplicación a la realidad como jurídicamente hablando.

Al estudiar en el capítulo primero la insuficiencia que se desprende del Artículo 951 del Código Civil de 1928 para regular la Propiedad por Pisos, se denotan los defectos de que adolecía, tales como: - el considerar las escaleras como parte común, únicamente para aquellos que hicieran uso de las mismas, eximiendo de la obligación al propietario del piso de abajo; - otro de los errores que se encuentran en dicho artículo, es el de tomar en cuenta a los propietarios de los distintos pisos para determinar la obligación, únicamente para contribuir a los gastos derivados de las obras necesarias a ejecutarse sobre las partes comunes. Esto es, que en el citado artículo, el legislador omitió establecer el derecho que tenía cada propietario sobre la propiedad exclusiva y el derecho sobre la copropiedad de las partes o elementos de uso común.

Tomando en consideración lo anteriormente dicho, surge la necesidad de promulgar una Ley más explícita en la cual se establecieran los elementos que caracterizan la naturaleza de la institución que nos ocupa, y sobre todo una mejor reglamentación. Partiendo de estos factores, el 15 de diciembre de 1954, se publica en el Diario Oficial de la Federación, la primera Ley sobre la materia, con el nombre de "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS

**EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES", por la que se reformó el artículo 951 del Código Civil, para quedar redactado en la forma y terminos que se mencionan en capítulo primero. (ver supra 5, pág. 15).**

Como se ha hecho notar la evolución gramatical que ha sufrido el contenido referente a la materia, la doctrina predominante en la actualidad es sustancialmente la misma que inspiró a nuestro Código y el texto de los artículos reformados del Código Civil y de la Ley Reglamentaria.

El Artículo 11 de la Ley Sobre la Materia dice:

**"ARTICULO 11. - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y condeño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante." (6)**

De la lectura de estos artículos se puede destacar:

**PRIMERO:** Nuestra legislación, al igual que la Argentina exige dos condiciones: A) que los departamentos sean independientes y que tengan salida exclusiva a la vía pública, o por medio de un pasaje común, esto es el resultado de la interpretación gramatical de que habla de una "propiedad exclusiva", para cada uno de los propietarios de un inmueble y de una "copropiedad", sobre los elementos o partes comunes del mismo, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

**SEGUNDO:** Tomando en consideración las Leyes Extranjeras, principalmente la Argentina, Brasileña, y Española, encontramos que el legislador estableció los dos tipos de Derechos que son: "propiedad" y "copropiedad";

**TERCERO:** Realizando una interpretación sistemática, se puede resumir que no solo los Artículos 951 del Código Civil y 11 de la Ley sobre la materia, hacen referencia a los derechos de "propiedad exclusiva" y "copropiedad" de los propietarios de los distintos pisos, departamentos, viviendas o locales, sino que toda la Ley reglamentaria está hecha sobre este doble supuesto.

Donde verdaderamente surge uno de los problemas con respecto a la propiedad por pisos, es cuando se trata de definir claramente si la propiedad en condominio es una especie de copropiedad, o bien de propiedad.

Son dos generalmente las opiniones que existen para tratar de resolver este problema:

La primera formada por la que sostiene que en el dominio horizontal, el elemento principal es el derecho de propiedad, y lo accesorio el derecho de copropiedad. A este criterio pertenecen la generalidad de la doctrina francesa, la mayoría de la española y la cubana.

La segunda rama está compuesta por los que opinan que la idea de copropiedad supera a la propiedad, y afirman que la institución debe considerarse como una especie de copropiedad.

En este sentido opina la mayoría de la doctrina alemana contemporánea, casi la totalidad de los tratadistas italianos, comentaristas del nuevo Código Civil, y algún sector de la doctrina española.

En Alemania se le denomina "propiedad en mancomún" que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; el elemento común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.

La Legislación Mexicana sobre el Régimen de Condominio es más avanzada que la propiedad en mancomún alemana, y de la doctrina italiana, es por ello que nuestros legisladores han aceptado el primero de los criterios a que se ha hecho mención. Nuestra Ley reglamentaria de la materia considera que los derechos de copropiedad son "anexos" inseparables del derecho de propiedad. (Art. 10. párrafo 2o. y Art. 11, 2o. párrafo, de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

Con la idea anteriormente expuesta nuestros legisladores se fundamentaron para establecer si la propiedad exclusiva o la copropiedad era lo principal, ésto durante las discusiones del proyecto de la Ley de Condominio, en la Cámara de Senadores formulados el 28 de octubre y del 3 de noviembre de 1954 y presentados a la sesión el 4 de noviembre del mismo año. Por razones técnicas dichas comisiones consideraron incluir en el artículo 951 del Código Civil, los elementos

que caracterizan la propiedad exclusiva del piso, departamento y además que el derecho de copropiedad en las partes de uso común, como un anexo inseparable del departamento y además que el derecho de copropiedad solo será enajenable, gravable o embargable conjuntamente con el piso o departamento del cual es anexo indivisible, cuyo uso o goce no permiten ser objeto de venta por separado o de acción divisoria.

Al principio de la década de los setentas con el gran desarrollo de las construcciones y la multiplicidad de unidades habitacionales donde concurre la copropiedad sobre los diversos elementos o partes comunes y de propiedad exclusiva sobre los pisos, departamentos o viviendas o locales de los inmuebles regidos por esta institución y considerando que la Ley sobre la materia, de 1954, ya había cumplido con su cometido, el entonces Presidente de la República, Lic. Luis Echeverría Álvarez, tomando en cuenta los lineamientos que caracterizan a la institución, presentó a los secretarios de la Cámara de Senadores, del H. Congreso de la Unión, con fecha 25 de octubre de 1972, iniciativa de una nueva ley sobre El Régimen de Propiedad en Condominio, donde hace la observancia de que empezaba a existir una marcada desigualdad social, consecuente de los diversos problemas que se habían agudizado en los últimos años.

Entre los puntos más importantes que se establecieron en el proyecto de la nueva Ley sobre la materia, fué el de establecer principios de derecho social y poder lograr un bienestar social; además se puede mencionar entre otros el poder atacar frontalmente la escasez de la vivienda y a su vez permitir la adquisición de una propiedad por medio de un valor menor, considerando esta aportación, con la que se efectuaría en el caso de la adquisición de una propiedad no fraccionada, además, el lograr un óptimo aprovechamiento de obras de infraestructura limitándose el crecimiento de urbanización horizontal que nos heredó la tradición colonial; asimismo el de proponer una mayor forma de seguridad jurídica a este tipo de propiedad, para facilitar la adquisición de una vivienda cómoda, higiénica, y accesible, sobre todo en la Ciudad de México, en donde la mayoría de sus habitantes como inquilinos carecen de la posibilidad de constituir un pequeño patrimonio familiar, y al mismo tiempo garantizar una mejor convivencia, y consecuentemente, el mejor respeto a la dignidad humana.

Con la iniciativa turnada a la Cámara de Senadores por El Ejecutivo, donde se contenía en forma bien detallada y estudiadas las circunstancias, factores y objetivos que establecían el por qué de la necesidad de una nueva reglamentación sobre el Régimen en Condominio, siguiendo los mismos lineamientos del legislador de 1954 y, además de establecer otros principios fundamentales para poder solucionar los diversos problemas, sobre todo los sociales y económicos.

Así con las consideraciones establecidas en el proyecto de Ley, fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972, misma que se denominó "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES", misma que entró en vigor a los tres días de su publicación (Art. 1o. transitorio de la Ley Reglamentaria).

Esta Ley en sus disposiciones, rebasó el contenido del Artículo 951 del Código Civil del que había sido Ley reglamentaria, razón por lo cual, con posterioridad a su vigencia, hubo necesidad de concordar su texto con la nueva Ley. El Artículo 951 del Código Civil, fue reformado, según decreto de 2 de enero de 1973, publicado en el Diario Oficial del 4 del mismo mes y año. La segunda Ley de Condominio, vigente desde el 31 de diciembre de 1972, derivada del Artículo 951 citado, surge ahora ya no como su Ley reglamentaria, sino como una Ley ordinaria especial independiente.

Es de observar en esta ley, el cambio que sufre su denominación, pues ahora se le llamó: "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO", y antes se llamaba "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO". El cambio de nombre de la Ley, en realidad no es tan grave, como comentan en sus respectivas obras, el Maestro Manuel Borja Martínez y el Doctor Jorge Domínguez Martínez, a pesar de la primera impresión, con el nuevo nombre no distorsionó la naturaleza dual del Condominio, lo que aconteció, es que antes, en la misma denominación se hacía notar que en este régimen, coexisten tanto la propiedad individual como la copropiedad, y ahora, con la nueva denominación: "En Condominio", se pierde a primera vista esa identidad, lo cual, se conserva incolumne en la Ley en toda la reglamentación de la figura. Creo que el legislador, con el cambio de denominación de la Ley, da un nuevo paso adelante en su significación, pues aclaró, de una vez por todas, que: "El Régimen en Propiedad

en Condominio", significa, una nueva modalidad o forma especial de la propiedad inmobiliaria, definitivamente diversa a la manera tradicional de ejercer la propiedad privada de inmuebles, ya sea de un sólo titular o de varios titulares.

La Ley del 28 de diciembre de 1972, abrogó la denominada "LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS POR PISOS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES", del 2 de diciembre de 1954 y a su vez se derogaron las demás disposiciones que se opusieran a la Ley vigente (Art. 3o. transitorio).

El ejecutivo al presentar ante el H. Congreso, el proyecto pretendió desvincular el contenido del Artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, para integrarla en la Nueva Ley, por la importancia de la materia que regula.

El Artículo primero de la Ley sobre el Régimen de Condominio quedó redactado en la forma que a continuación transcribo:

**"ARTICULO PRIMERO:** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal y 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 el departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

•

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondiente por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueran aplicables."

Siendo el contenido literal el mismo de ambos artículos en sus párrafos primeros, podemos encontrar la naturaleza jurídica y los elementos que configuran el Régimen de Propiedad en Condominio. Así con las disposiciones establecidas en dicho párrafo y con respecto a sus reformas se puede decir:

El legislador de 1972 agrega un elemento más, que es el de las tres diversas formas de poder construir el condominio:

Puede existir en edificios multifamiliares, en construcciones unifamiliares, duplex, triplex, y en casas unifamiliares, ya sea en forma horizontal, vertical, o en su caso un inmueble dentro del cual se construyan en forma mixta las habitaciones antes señaladas.

A pesar de que el legislador contempla las tres formas de construcción del condominio, ya sea vertical, horizontal o mixta, puede considerarse que las disposiciones del legislador se orientan más a la primera, porque esta forma de construcción nos lleva a un más óptimo aprovechamiento del suelo y no de un desmesurado desarrollo de urbanización en forma horizontal que se ha establecido durante siglos.

Otra de las reformas hechas por el legislador en el párrafo de referencia fué la de modificar la palabra "pisos" por el de "casas", la primera por tener una idea vaga de la propiedad, desde mi punto de vista el legislador quiso dar una mejor forma de independencia y aprovechamiento de habitación de la propiedad exclusiva.

Existe otra reforma que consiste en cambiar la palabra "edificio" por la de "inmueble", esta modificación, más bien va relacionada con el elemento que se integra y agrega que es el de las tres diversas formas de poder construir el condominio vertical, horizontal o mixta, ya que la palabra edificio se identifica con una construcción generalmente grande.

El legislador de 1972 en este primer párrafo suprime los últimos párrafos donde hace mención de partes que integran los elementos o partes comunes, ya que la nueva Ley establece los objetos de uso común en su artículo 13.

El nombre o cambio de denominación de la Ley de 1972, fué reformado por el Artículo Cuadragésimo Sexto del Decreto publicado en el Diario Oficial de 22 de diciembre de 1974, para adecuar el nombre a la supresión de los territorios federales. Se llamó entonces; "LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL".

El Régimen de Propiedad en Condominio está previsto en el Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, que enuncia los lineamientos legales a observarse en la mecánica de dicho régimen. Pero dada la complejidad de su contenido considero que vale la pena, para efectos didácticos, hacer un desglose de sus elementos:

Habrá condominio, cuando se cumplan los siguientes supuestos:

a) Que se configure en un edificio o conjunto de edificios, para satisfacer sus diversas necesidades humanas de ocupación, siempre que lo edificado implique por un lado, protección contra los efectos de la intemperie y por otro, permanencia.

Las edificaciones, se pueden presentar bajo las tres diversas formas siguientes:

- 1.- Como un edificio vertical de departamentos, de viviendas o mixto, de viviendas y locales dedicados a servicios;
- 2.- Como un conjunto horizontal de casas, de viviendas o mixto, de casas, viviendas y locales dedicados a servicios, y
- 3.- Como un edificio o conjunto horizontal de locales destinados a satisfacer los distintos servicios que el hombre requiere por vivir en sociedad.

b). - Otro supuesto legal en el condominio, es que existan en el edificio diversas unidades, susceptibles de aprovechamiento individual, y que esta unidad privativa tenga salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio, es decir, a los pasillos, los patios, etc.

c). - Otro elemento, es que las unidades privativas deben pertenecer a diversas personas, a las que en este régimen, se le conocen como "condóminos". Puede darse el caso de que en un edificio varias unidades individuales pertenezcan a un mismo dueño, sin que se viole el supuesto de que pertenezcan a diversos dueños.

d). - Cada condómino tendrá derechos inseparables por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad privativa y sus anexos o partes privativas, accesorias, (cuarto de servicio, tendedero, lavadero y a veces el estacionamiento, cuando no está considerado como parte común) y por otra parte un indiviso o porcentaje de derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. Este último derecho de copropiedad es el anexo obligatorio del derecho de propiedad privada y se vuelve insoluble porque sin él, el condómino no podría lograr un satisfactorio uso o disfrute el inmueble de su propiedad exclusiva.

Tomando en cuenta la naturaleza jurídica que establece el precepto antes señalado así como el artículo primero de la Ley Reglamentaria de Condominio, y tomando en consideración los elementos característicos proponemos el siguiente concepto jurídico del condominio:

**CONDOMINIO:** Es una forma especial de propiedad, en donde cada uno de los condóminos de un edificio, tiene simultáneamente, por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad, es decir, departamento, vivienda, casa o local y sus anexos de uso exclusivo, y por otra, un indiviso, de un derecho de copropiedad proporcional sobre los elementos comunes determinado en función del valor de su unidad.

En México, una de las personas que más se ocupó del estudio y análisis de la naturaleza jurídica del condominio fue el maestro Manuel Borja Martínez, mismo que definió a la propiedad horizontal o condominio diciendo:

"Es una Institución en la que cada persona es propietaria de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad, acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad y por lo mismo el segundo es accesorio del primero". (7)

Existe una gran diversidad de teorías que persiguen el fin de establecer la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, de este gran grupo de teorías me ocuparé de las que a mi consideración son las más importantes y de mayor relevancia en la Doctrina del Derecho

#### A) DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SERVIDUMBRE.

"TEORIA DE LA SERVIDUMBRE". Los tratadistas que apoyan esta teoría consideran que la propiedad por pisos o departamentos, es el resultado de una unión entre la propiedad individual y la servidumbre. Estos tratadistas tenían la idea que la servidumbre determinaba los elementos de uso común, en tanto que el derecho individual de propiedad imperaba en cada departamento, vivienda, casa o local.

#### (7) MANUEL BORJA MARTINEZ.

FUNCION SOCIAL Y NATURALEZA JURIDICA DE  
LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PAG. 14  
CONFERENCIA PRONUNCIADA EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1960.

Tomando en cuenta los elementos que configuran a la servidumbre y a la Propiedad por pisos, es imposible confundir estas dos figuras jurídicas.

Desde mi punto de vista esta teoría no es correcta; a continuación la estableceré en los siguientes puntos:

I. - Tomando como base la definición de servidumbre que se encuentra consagrada en el Art. 1057 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice:

**"LA SERVIDUMBRE ES UN GRAVAMEN REAL IMPUESTO SOBRE UN INMUEBLE EN BENEFICIO DE OTRO PERTENECIENTE A DISTINTO DUEÑO"**

Con este concepto podemos asentar que la servidumbre existe o implica una desmembración del derecho de propiedad, es decir, es una carga impuesta a un inmueble, lo que no acontece en la Propiedad por Pisos, ya que está compuesto de un derecho de propiedad exclusiva que se ejerce sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, y de un derecho de copropiedad que se tiene sobre los elementos y partes comunes; ambos derechos son reales y en ninguna forma se puede considerar como una desmembración de la propiedad. Es por ésto que la Propiedad por Pisos se considera un derecho "sui géneris".

II. - Para que pueda existir la servidumbre se requiere de dos inmuebles pertenecientes a distintos propietarios.

El inmueble beneficiado se denomina "predio dominante", y el que sufre el gravamen o carga se le llama "predio sirviente", es decir, la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto propietario, ésto es, que no se puede ejercer la servidumbre sobre un solo inmueble. Los derechos de la propiedad por departamentos, vivienda, casas o locales, sí se ejerce sobre un solo inmueble.

En la propiedad por pisos puede existir dos inmuebles que pertenezcan a distintos propietarios, pero es difícil determinar si uno de los predios se encuentre gravado a favor de otro. Dentro de la Propiedad por Pisos, no puede determinarse un inmueble dominante y otro sirviente.

III. - El condominio es considerado como un derecho "sui generis" porque participa tanto de un derecho de propiedad exclusiva, como de un derecho de copropiedad, el propietario seguirá conservando sus derechos, aunque abandone o renuncie a usar determinados bienes comunes, porque la forma de adquisición y pérdida es diferente a la servidumbre, es decir, si el propietario abandona o renuncia el uso de determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones establecidas por la Ley sobre la materia, por la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y las demás leyes aplicables. (Artículo 15 de la Ley Reglamentaria). En cambio para que la servidumbre exista es necesario el ejercicio del derecho, puesto que se adquiere por el uso y se pierde por prescripción.

IV. - La servidumbre se extingue entre otras causas, cuando la cosa se deja de utilizar, mientras que el condominio continúa aunque el inmueble se destruya en su totalidad o en una proporción de las tres cuartas partes de su valor; el derecho de los dueños podrán acordar la reconstrucción o división del terreno y los bienes comunes que queden, o en su caso la venta. (Art. 44, primer párrafo de la Ley sobre la materia).

#### B) TEORIA DE LOS PRINCIPIOS TRADICIONALES.

Esta teoría se fundamenta en considerar la existencia de dos clases de derechos: El derecho de propiedad y el derecho de copropiedad.

El derecho de propiedad que ejercen los propietarios sobre cada uno de los departamentos, constituye una propiedad singular y exclusiva, al igual que una propiedad no fraccionada; y el derecho de copropiedad se ejerce sobre las partes comunes, considerando entre éstas al terreno, porque es una propiedad especial, pues es una indivisión forzosa y perpetua.

En un inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio existen elementos que están sometidos a los diferentes tipos de derecho, como a continuación trataré de explicar:

- a) Los departamentos, viviendas, casas o locales.
- b) Los elementos y partes de uso común.
- c) El Terreno.

a) DEPARTAMENTOS O PISOS. - Son los elementos considerados como Unidades autónomas de la totalidad de un inmueble, es decir, son inmuebles objetos de aprovechamiento en forma independiente por los distintos propietarios.

El departamento es un bien inmueble independiente que forma parte de la totalidad de un todo indivisible, dentro del cual existen partes comunes que integran la estructura total del inmueble.

La opinión generalmente aceptada por los legisladores, la doctrina y la jurisprudencia, es la que cita que cuando una casa está dividida por departamentos, y pertenece a distintos dueños, cada uno de ellos es titular de un derecho exclusivo sobre su propiedad.

Nuestra legislación siguiendo estos principios, manifiesta en el Art. 951 del Código Civil, que los distintos propietarios tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales susceptibles de aprovechamiento, es decir, cada uno de los departamentos debe presentar cierto grado de privacidad e independencia con relación de los demás, para que pueda ser objeto de un derecho de propiedad singular y exclusiva. Además, establece el supuesto de la existencia de que los elementos de propiedad exclusiva debe tener una salida propia a un elemento común o a la vía pública.

El propietario de un Departamento, vivienda, casa o local, tiene sobre éste el dominio absoluto y el uso exclusivo, con las limitaciones inherentes al derecho de propiedad y, además que nacen como consecuencia de una estrecha convivencia.

El Código Civil en su Art. 830 menciona los lineamientos que establece el Art. 27 Constitucional, "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

El propietario de un departamento, vivienda, casa o local, al ejercer su derecho de gozar y disponer de su propiedad, deberá sujetarse a las limitaciones que le impone en especial el Código Civil, además de las prohibiciones que se mencionan en la Ley de Condominio, la escritura constitutiva y el reglamento de condominio, así como lo establece el Artículo 17 de la Ley Reglamentaria.

La Ley de Condominio menciona en su artículo 22, las prohibiciones en el uso del condominio donde establece: Que cada condómino hará uso de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila, misma que no podrá destinarse a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, ni hacerlos servir a distintos objetos que los convenidos expresamente.

El Artículo 24 expresa que al propietario le estará prohibido toda modificación o innovación que llegue a afectar la estructura, paredes maestras y a otros elementos esenciales, o que perjudiquen la estabilidad, seguridad, comodidad o salubridad del edificio; también se le estará prohibido abrir ventanas o claros, o pintar o decorar los muros exteriores o fachadas en forma que desentone o perjudique la estética general del inmueble, así como de abstenerse a todo acto que pueda impedir o hacer menos eficaz las operaciones de los servicios comunes e instalaciones generales.

Deberá además el propietario, sujetarse a las prohibiciones establecidas en el artículo 26, último párrafo, que son: Abstenerse de obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación, o que afecte la comodidad del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común aunque sea un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local.

En todo contrato de compraventa de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, se deberán insertar las siguientes declaraciones:

- 1 - Una síntesis de la descripción general del Condominio.
- 2 - Situación, superficie, medidas y linderos.
- 3 - Descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, (habitaciones de que conste).
- 4 - Si es que le corresponde, cajón de estacionamiento.
- 5 - El número.
- 6 - Valor total de éste.
- 7 - El valor nominal que se asigne a cada inmueble y el porcentaje de indiviso que le corresponde sobre el valor total de las partes comunes del condominio, este porcentaje también es nominal y, el destino general del condominio y en especial de cada inmueble que integra éste. (Art. 4, incisos IV, V, y VI de la Ley Reglamentaria). Es decir, se trata de un cuadro resumen de los valores

nominales individuales, con la suma total del valor nominal del edificio y al lado de cada valor individual la mención del indiviso que le corresponde, en esta tabla es innecesario indicar superficie, en la práctica se acostumbra incluir esta tabla o en la descripción del condominio.

Es necesario insertar estos datos para mejor identificación de cada unidad privativa, exclusivamente por el interior de la unidad materia de adquisición, debiendo hacer constar que este tipo de propiedad implica un derecho de copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre los bienes de uso común indivisibles.

- b) **LOS ELEMENTOS Y PARTES DE USO COMUN.** - Los propietarios de los diferentes departamentos de un inmueble constituido en propiedad de condominio, tienen sobre estos elementos que forman parte integrante, un derecho de copropiedad proporcional al valor de su departamento, vivienda, casa o local, se trata de un derecho de copropiedad sometido a indivisión forzosa y perpetua, ya que los bienes de uso común se consideran como accesorios del cuerpo total del edificio y especialmente de los inmuebles independientes que integran éste.

Lo que debe entenderse por común es aquéllo que no es de uso exclusivo y que está constituido por las partes puestas al servicio de todos.

Las características distintivas de las partes comunes, son tres:

- I Indivisibilidad
- II Inalienabilidad
- III Inembargabilidad

Con respecto a la primera característica hace referencia la Ley de Condominio en su artículo primero, párrafo III, al establecer que la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división, es decir las cosas comunes se consideran una copropiedad sujeta a indivisión forzosa; se trata de una indivisión perpetua, en el cual cada uno de los propietarios puede hacer uso de los elementos comunes como si fueran de su propiedad exclusiva, siempre y cuando no perjudiquen la propiedad de los demás, (Art. 16 de

la Ley). Los derechos que pertenecen a los diferentes copropietarios son más extensos que en la copropiedad ordinaria, cada uno de ellos puede hacer uso de la totalidad de la cosa común, y de sus diversas partes, como algo que le pertenece, bajo la condición de no hacerla servir para otros fines que aquéllos a la que está destinada y que no implique ningún ataque al derecho igual o recíproco de sus copropietarios.

Son dos las limitaciones que muestra la ley; impone a los propietarios para hacer uso de los bienes comunes: el primero, que se empleen conforme a su naturaleza y destino ordinario; y el segundo, que no restrinjan ni hagan más oneroso el derecho de los demás.

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

Con lo anteriormente dicho, se puede establecer la naturaleza de las otras dos características, ésto es, que la Ley prohíbe que los propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, enajenen, graven o le sean embargados separadamente los elementos o partes comunes que le corresponda al porcentaje del valor de su derecho de propiedad exclusiva del cual se considera anexo inseparable (Art. 10. Párrafo III).

Las partes comunes son las que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad colectiva, y pertenecen en copropiedad de indivisión forzosa y perpetua a los propietarios de los diferentes departamentos, y forman parte de la unidad disponible como una sola casa.

La Ley de Condominio en su Artículo 10. establece que cada condómino tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además tiene un derecho de copropiedad sobre los elementos y las partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute. Mismo criterio que se encuentra regulado en su Artículo 11, segundo párrafo.

En el caso de enajenar, gravar o embargar un departamento, vivienda, casa o local, estarán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Para que exista el Régimen de Propiedad en Condominio, es necesario que el propietario o los propietarios declaren su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar los requisitos que mencionan en el Artículo 4o., el cual declara entre otros actos en su fracción VII, el destino y características de los bienes de propiedad común, su situación, medidas, partes de que se compongan con las especificaciones y detalles necesarios y demás datos para su identificación.

La Ley reglamentaria sobre la materia declara que el derecho de copropiedad de cada condómino, sobre los elementos comunes, es proporcional al valor de su derecho de propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva y de compraventa para tal efecto.

¿Qué debemos entender por bienes comunes?

Siguiendo a M. Orlando Gómez Gil, éste nos define lo que se entiende por elementos comunes: "SON TODOS AQUELLOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA EXISTENCIA, SEGURIDAD Y CONSERVACION DEL EDIFICIO, Y ESTEN DESTINADOS AL USO Y DISFRUTE DE LOS APARTAMENTOS."

El concepto que nos da Gómez Gil, establece el criterio de lo que debemos entender por bienes comunes, al igual que el Artículo 1o. de la Ley de Condominio, al final del primer párrafo en donde declara: que el propietario tiene un derecho de copropiedad sobre las partes y elementos comunes necesarios para un adecuado uso y disfrute. Lo fundamental en este precepto está relacionado con la enumeración de los bienes comunes que se especifican en el Artículo 13 de la Ley Reglamentaria, especialmente en su inciso V, criterio que debe seguirse para considerar como bien común a cualquier parte del inmueble sobre las que hubiere duda acerca de su naturaleza privativa o común, por el silencio de la Ley, de las escrituras y del reglamento de condominio, y que además deberá resolverse por unanimidad de los condóminos.

La Ley mexicana como ya se ha comentado, inspirándose en la española, no expresa el carácter del Art. 13 en el que hace enumeración de los elementos de la propiedad común, pero considero que debe entenderse como supletorio de la voluntad de los propietarios, ya que el último párrafo del Art. 1o. de la Ley sobre la materia perceptúa: Que los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura

constitutiva del Régimen de Condominio, por la compra-venta, el Reglamento de Condominio y las disposiciones establecidas en el Código Civil, las de la Ley Reglamentaria y demás leyes que fueran aplicables al caso.

En el Artículo 13 encontramos una lista de los elementos objeto de propiedad común de un inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, las partes de un inmueble que se han considerado comunes, se pueden dividir en la forma siguiente:

#### DE USO GENERAL

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

#### DE SERVICIOS GENERALES

II. - Las obras, instalaciones, aparatos, y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, bombas, hornos y motores, albañales, cañales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

III. - Los cimientos, estructuras y muros de carga, los techos de uso general, y

#### POR ACUERDO UNANIME O POR DISPOSICION DEL REGLAMENTO O LA ESCRITURA:

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

constitutiva del Régimen de Condominio, por la compra-venta, el Reglamento de Condominio y las disposiciones establecidas en el Código Civil, las de la Ley Reglamentaria y demás leyes que fueran aplicables al caso.

En el Artículo 13 encontramos una lista de los elementos objeto de propiedad común de un inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, las partes de un inmueble que se han considerado comunes, se pueden dividir en la forma siguiente:

#### DE USO GENERAL

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

#### DE SERVICIOS GENERALES

II. - Las obras, instalaciones, aparatos, y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, bombas, hornos y motores, albañales, cañales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

III. - Los cimientos, estructuras y muros de carga, los techos de uso general, y

#### POR ACUERDO UNANIME O POR DISPOSICION DEL REGLAMENTO O LA ESCRITURA:

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

Como es natural, el derecho de copropiedad sobre el uso y disfrute de las partes y elementos comunes implica a su vez obligaciones para los distintos condóminos de las cuales se hará mención de las más importantes:

1.- JARDINES Y PATIOS. - Existe el criterio de considerar que los jardines constituyen una propiedad exclusiva del dueño o dueños de la planta baja; criterio que no es correcto en la propiedad por pisos ya que el terreno y la construcción son considerados un todo, que es común a toda la comunidad que integra el condominio.

Existe la posibilidad de que los jardines o patios puedan ser susceptibles de propiedad exclusiva de alguno o algunos de los propietarios, para ésto, es estrictamente necesario que se haga constar en la escritura constitutiva, en la de compra-venta, y en el reglamento de condominio, pues de lo contrario, la Ley dispone que ha de considerarse como bien común a todos los condóminos. (Art. 13, inciso I).

Los patios y jardines, pueden ser solamente comunes a un grupo de condóminos, normalmente a quienes preste una utilidad o servicio; para este caso es necesario que reúnan los requisitos establecidos en el Art. 14 de la Ley de Condominio.

Estos bienes estarán en "communio proindiviso" de los copropietarios que les pertenezcan, del mismo modo que si sirven sólo al propietario de un piso deberá entenderse de su propiedad exclusiva. Esta propiedad será una comunidad forzosa, puesto que es accesoria de un derecho principal de propiedad.

Es lógico que bajo estas circunstancias los gastos originados por el mantenimiento, reparación y buena conservación de los patios y jardines serán solventados exclusivamente por aquellos que sean sus copropietarios.

2.- CIMIENTOS Y MUROS MAESTROS.- La opinión de considerar como bienes comunes estas partes del inmueble es acertada por nuestra doctrina en la enumeración legal de los bienes comunes. (Art. 13, inciso IV).

Los cimientos son aquellas obras construídas generalmente enterradas, para constituir la base de apoyo de la construcción.

Los muros maestros es la armazón o esqueleto del inmueble en el sentido vertical y horizontal. Siendo la finalidad esencial de los cimientos y muros maestros la de prestar un servicio de seguridad al conjunto del inmueble, es lógico que se los considere como elementos de pertenencia a la comunidad.

Cuando los muros maestros limitan o dividen los departamentos, los propietarios de éstos tienen el uso de esa cara interna del muro, por lo tanto, podrán decorarla a su gusto y ejecutar en ella las obras que les parezcan pertinentes, siempre y cuando no perjudiquen la solidez o seguridad del edificio.

Las columnas, pilastras, arbotantes, y otras obras de resistencia que tienen la función estática de sostenimiento, sin poderse identificar con los muros maestros, se encuentran sujetos a las mismas reglas; su función constructiva siendo generalmente importantísima, casi siempre esencial y delicada, no debe ser alterada en lo más mínimo, aún en su configuración estética, sin un previo consentimiento técnico, y la correspondiente deliberación de la asamblea en los términos legales.

En cuanto a los tabiques o muros que no siendo de carga separa dos propiedades del mismo inmueble, la Ley dispone en el Art. 14 que serán de propiedad común de los propietarios de los departamentos que separa.

### 3.- TECHOS Y AZOTEAS.

Nuestra Ley de Condominio en su Art. 13, inciso IV, sólo hace referencia del "Techo del Inmueble", por lo que puede considerarse en esta expresión que han quedado comprendidos los dos términos a que se hace mención.

Con respecto a esos dos términos trataré de establecer lo que se debe entender por techo: "es la parte inferior y superior de un inmueble que lo cubre y cierra, es decir, un techo puede tener dos funciones a la vez: primero, como techo para los departamentos que se encuentran en la planta inferior, y, segundo, como piso para los departamentos ubicados en las plantas altas, y así sucesivamente;" y por azotea: "es la cubierta o plataforma de forma plana de un inmueble dispuesta para poder andar en ella, o instalar ciertos elementos de uso común, (tanques de gas, medidores, cajones de tendido, etc.), por lo que se deduce, según su configuración física, un techo puede o no ser al mismo tiempo azotea.

Se considera acertada la interpretación que la Ley establece como bienes comunes, los techos, porque su objeto es defender de la intemperie a las demás porciones" que integran la construcción y que se hayan más abajo. "Los Condóminos del último piso como los demás propietarios del inmueble, no podrán ocupar el techo o azotea, ni elevar nuevos pisos o realizar otro tipo de construcciones"; es decir, no se puede modificar el techado, ni sobreelevar el inmueble, ya que todos los copropietarios tienen el mismo derecho.

#### 4.- SOTANOS.

La tendencia que ha tenido más aceptación en los últimos años, es la de aprovechar el subsuelo, dándole funciones como estacionamiento de vehículos, bodegas, o para instalaciones de ascensores, montecargas, o de otras instalaciones de disfrute común, etc., hace que estas construcciones se multipliquen y llenen más los requisitos del Art. 10. de la Ley de Condominio.

Debe de entenderse por sótano, la parte o hueco inferior o subterráneo de un inmueble, accesible y utilizable, es decir que está construido por debajo del nivel de la calle o terrenos en que está edificado dicho inmueble.

Existe la posibilidad de declarar el sótano como propiedad exclusiva, toda vez que reúna los requisitos de independencia que establece la Ley Reglamentaria.

La ley sólo considera comunes "Aquellos sótanos que se empleen para servicios generales del edificio", como por ejemplo: para instalaciones de maquinaria de ascensores, de calefacción o refrigeración, refugios antiaéreos, etc.

#### 5.- FACHADA.

Nuestra Ley aún cuando no se ocupa de ellas en forma expresa en la enumeración de su artículo 13; no debemos perder de vista que la fachada es un muro maestro, y estos muros como ya se ha dicho, son comunes; concluyendo, la fachada queda comprendida dentro de los elementos enumerados en el inciso III del artículo 13, al establecer como partes comunes las obras necesarias para la seguridad y ornato del inmueble.

Donde realmente da una referencia más correcta sobre este elemento común es en el artículo 24 que establece: "que cada propietario tiene prohibido pintar o decorar la fachada o paredes exteriores que corresponde a su propiedad de manera que desentone al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

#### 6.- SERVICIOS CENTRALES.

Estos servicios están instalados para el disfrute de todos los condóminos, y están considerados necesarios o por lo menos útiles para la vida de la comunidad.

La Ley de Condominio considera a este tipo de elementos comunes a las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, y motores; a esta enumeración podemos agregar los aparatos de calefacción central, servicio de agua, refrigeración, servicio de recolección de basura, teléfonos o aparatos de intercomunicación internos, y otras de la misma índole.

Puede ocurrir que alguno o algunos de estos servicios sólo sean de utilidad a un grupo de condóminos o bien a uno sólo de ellos, en este caso, es indudable que pueden considerarse comunes sólo a los condóminos que beneficia o bien de propiedad exclusiva de uno solo de ellos.

## 7.- TUBERIAS.

La Ley de Condominio, en la segunda parte del inciso III del Artículo 13, considera comunes a "todos los tubos, albañales, canales, conductos y tubería de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes.

Por tuberías se debe entender "todos los conductos tales como caños o tubos empotrados en las paredes y destinados al servicio de agua caliente y fría, desagües, teléfonos, conducción de residuos, y otros de igual naturaleza".

Las tuberías que se encuentran dentro de las paredes de propiedad común, deberán considerarse siempre de esta manera, pero las que se encuentran en los muros de un departamento, deberán considerarse como propiedad exclusiva del condómino del dicho departamento.

## 8.- LAS ESCALERAS.

La Legislación mexicana enumera bienes comunes las escaleras, sin hacer distinción alguna, al igual que la Ley francesa y la mayoría de las legislaciones modernas que regulan la propiedad por pisos.

Nuestros Códigos de 1870, 1884 y 1928 consideraron a las escaleras como propiedad común, aún cuando eximan de los gastos de mantenimiento y reparación a los propietarios de los departamentos de la planta de abajo que por razón de su ubicación no deberían de usar la escalera.

Puede suceder que las escaleras sólo beneficien a un grupo de condóminos o a uno solo de éstos, en este caso las escaleras deberán ser bienes comunes solo a ese grupo, o bien, propiedad privada del condómino a quien beneficie.

#### 9.- LOCALES DESTINADOS PARA LA ADMINISTRACION (PORTERIA- Y ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y/O LOS VIGILANTES.

En la mayoría de los inmuebles divididos por departamentos, muy especialmente en las unidades habitacionales grandes, existe un local destinado a la administración, a la portería y/o alojamiento del portero y vigilantes. La Ley en el inciso II del Artículo 13, menciona estos locales como bienes comunes y por lo tanto todos los condóminos están obligados a contribuir para el mantenimiento y reparación de los mismos.

Además de los bienes comunes indicados, pueden existir en el inmueble muchos otros como: puertas de entrada, pórticos, galerías, vestíbulos, corredores, ventanas, celosías, antenas de radio y televisión, marquesinas, aparatos de aire acondicionado en las ventanas, calles interiores, etc. Estos bienes pertenecen al valor del departamento a todos los propietarios, a menos que las escrituras y el reglamento de condominio dispongan cosa contraria.

#### c) EL TERRENO.

En nuestra legislación el terreno se considera como parte integrante del inmueble, considerándolo como bien común y pertenecerá en copropiedad a los condóminos de los diferentes departamentos.

En nuestro Derecho, la propiedad común del terreno deberá entenderse con las excepciones a que se refiere el artículo 838 del Código Civil para el Distrito Federal.

Desde el punto de vista del derecho común, se presume que el propietario del terreno, también es del inmueble constituido al Régimen de Propiedad en Condominio, la situación es completamente diferente pues el terreno toma un plano secundario, de principal, pasa a considerarse accesorio tomando como parte principal la construcción.

Por lo tanto el propietario de un piso tendrá derecho de

**COPROPIEDAD SUJETA A INDIVISION FORZOSA Y PERPETUA**, tanto de una parte de terreno, como de una parte del inmueble, independientemente de la propiedad exclusiva.

Siendo el terreno, como es natural la base material del inmueble construido en él, constituye un caso de incorporación ya que la construcción está asentada, sostenida y apoyada al terreno, por lo que cada condómino también lo es de una fracción del terreno.

Al efectuar la operación de compraventa, el propietario adquiere un derecho sobre el departamento como parte privativa, y además un derecho de copropiedad sobre las partes comunes, incluyendo entre éstas como la más importante al terreno, el cual pertenece a los diferentes condóminos en consideración al valor de cada uno de sus departamentos.

Desde el punto de vista de la Propiedad de Condominio podemos considerar al inmueble como un todo, en el cual participa un derecho de propiedad exclusiva sobre cada uno de los departamentos y de un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, incluyendo especialmente entre éstos al terreno.

#### C) TEORIAS EN PRO Y EN CONTRA.

Debido a la nueva forma de constituir la propiedad, ha tenido como consecuencia que se haya ido perdiendo la forma tradicional de la propiedad y por ello se manifestaron dos corrientes:

- a) una en pro, y
- b) otra en contra.

La segunda de las corrientes manifestada en contra, se fundamenta en el principio de que la propiedad por pisos o departamentos, implicaba una inmovilización de la propiedad y que traía serias consecuencias en el caso de hipoteca, pues desaparecía la unidad hipotecaria. Esta opinión era seguida por el Código Civil Argentino, en su artículo 2617, el cual establecía que: "ARTICULO 2617. - El propietario de un edificio no puede dividirlo horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por acto de última voluntad." (8)

(8) JOSE LUIS PEREZ LASALA, OP.CIT. PAG. 302

Los Códigos de 1870 y 1884, sostuvieron la indivisibilidad de la hipoteca. Para los Códigos citados la indivisibilidad significa que la hipoteca constituida en varias fincas, todas éstas respondían por la totalidad del gravamen, de manera que el acreedor hipotecario podía hacer efectivo el crédito en cualquiera de ellos o en todos, aunque el crédito se hubiera disminuido por pagos parciales, es decir cuando se fraccionaba una finca, la totalidad de la hipoteca continuaba sobre cada una de las fracciones y al mismo tiempo, sobre todo el inmueble.

Debido a la gran cantidad de fraccionamientos que se construyen en la actualidad, tiene una gran importancia la división de la hipoteca. Siendo la indivisibilidad una característica de naturaleza, admitir pacto en contrario y, por tanto, se podía estipular la divisibilidad en cuanto al crédito o a los bienes gravados.

La doctrina está excesivamente dividida, porque se ha estimado el criterio de poder establecer la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, por lo que los autores conceptúan a la propiedad por pisos en condominio como un tipo o forma de la comunidad de bienes, además sustentan la idea de la imposibilidad de una división.

La corriente en pro, se fundamenta en contra de los razonamientos establecidos por la corriente anterior, en que entre los puntos que se discuten, se considera inexacta la idea de que la propiedad fraccionada implica una paralización de la propiedad, pues desde el aspecto económico se considera más sencilla la realización de los actos de dominio de cada uno de los pisos o departamentos con relación a la propiedad por entero; además es lógico que al multiplicarse el número de propietarios, trae como consecuencia el incremento de los actos de dominio.

Nuestro Código Civil vigente, a diferencia de los Códigos de 1870 y 1884, establece que es de la naturaleza de la hipoteca de admitir la división en cuanto a los bienes gravados y que dicha división es obligatoria cuando se gravan varias fincas, y que además es forzoso determinar la parte proporcional del crédito que le corresponderá a cada inmueble, pudiendo ser cancelado el gravamen, mediante el pago correspondiente del crédito que se establezca respectivamente sobre cada uno de ellos, así lo establece el artículo 2912 del ordenamiento citado.

Otro de los puntos importantes es sin duda que desde el momento en que se otorga la escritura es necesario establecer la división del pago correspondiente al crédito, en cuanto a los diferentes bienes gravados, como lo perceptúa el Art. 2913 del Código Civil vigente al establecer que: "Cuando exista una finca hipotecada y pueda ser susceptible de ser fraccionada, se dividirá equitativamente el gravamen hipotecario entre el número de fracciones, para tal motivo se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y en caso de no llegar a un acuerdo, se podrá exigir judicialmente dicha división, y se impondrá por sentencia, después de que los peritos hayan dictaminado su fallo para establecer la forma de llevarla a cabo." Al respecto el Artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles, establece la forma en que procede la vía sumaria de la división de una hipoteca, así como para exigir su constitución, registro, ampliación, cancelación, pago o preferencia del crédito hipotecario.

Los preceptos citados anteriormente son de suma importancia con respecto a la materia que nos ocupa, ya que se les catalogan de interés público, la divisibilidad de la hipoteca con respecto a los bienes gravados. Este interés público está relacionado con el poder fomentar los créditos inmobiliarios. Las necesidades que han surgido actualmente, están motivados en parte por las grandes unidades habitacionales, y se requiere categóricamente que al dividirse un inmueble, se divida a su vez el crédito hipotecario, de tal manera que los titulares de las distintas fracciones puedan tener la seguridad de quedar liberadas del gravamen mediante el pago proporcional del crédito que le corresponda a cada parte. Para el fomento del crédito hipotecario, desde el punto de vista económico, es preferible regular la división forzosa de la garantía real, como requisito indispensable para el otorgamiento de la escritura.

No obstante a lo anteriormente dicho, el Código Civil de 1928 conserva el carácter tradicional de la indivisibilidad de la hipoteca en cuanto al crédito, no obstante también se hizo una innovación de gran importancia que es la divisibilidad de la hipoteca respecto a los bienes divididos por departamentos o pisos hipotecados.

Con respecto a la hipoteca, los autores que sostienen esta corriente, afirman que por ser propietario de un departamento, es titular de un derecho real, como la propiedad no fraccionada, y a su vez, tiene la posibilidad de hipotecar sin el consentimiento o autorización de los demás condóminos, es cierto que no se sigue el principio de unidad hipotecaria tradicional, ya que este principio establece la hipoteca de la totalidad del inmueble, y ésto es posible llevarlo a cabo sólo por acuerdo de la voluntad de la totalidad de los propietarios, como lo establece el Art. 2902 del Código Civil.

En los supuestos establecidos en los preceptos citados de considerar la división de gravámenes, será proporcional entre todos los departamentos, viviendas, casas o locales, y para esta división servirá de base el valor que se establezca en la escritura o por mandato de Ley que ha de atribuirse a cada inmueble o derecho singular y exclusivo de propiedad.

Nuestra Ley de Propiedad en Condominio reafirma expresamente en lo preceptuado en los Artículos del Código Civil Artículo 42, establece que los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, y que cada condómino responderá solo al gravamen que corresponda a su propiedad.

El titular de un derecho singular y exclusivo de propiedad, puede libremente hipotecarlo separadamente del resto del inmueble; en dicha hipoteca quedarán comprendidos los derechos sobre los elementos comunes sin que sea necesario expresarlo en forma especial, ya que son anexos inseparables de su derecho singular y exclusivo de propiedad, el segundo párrafo del Art. 10. de la Ley sobre la materia, contiene el principio general contenido en la fracción I del Art. 2896 del Código Civil, relativa que la hipoteca se extiende aunque no se exprese a las accesiones naturales del bien hipotecado.

De estas disposiciones, se otorga al acreedor hipotecario la garantía más amplia y segura, que en derecho proceda.

#### D) INDIVISIBILIDAD

Los titulares de los diferentes departamentos ejercen sobre los elementos comunes el derecho de copropiedad, y se debe recordar que estos elementos son indivisibles e inseparables de los departamentos, y que son considerados accesorios a los mismos.

El inmueble construido en común bajo el régimen de propiedad en condominio, puede pensarse que es solo indivisible relativamente, y con lo que respecta a la existencia de los departamentos de uso exclusivo, hay ciertos casos en que la indivisión es indispensable para la explotación de los elementos comunes, y por otra parte los desacuerdos que existan entre los copropietarios no son de preocuparse, en general porque se trata de cosas cuyo destino común salta a la vista; en la propiedad por pisos, la prohibición de la división es más amplia; no se limita a aquellos elementos que son indispensables para el uso de los departamentos, sino que se extiende a las partes del edificio sin las cuales sería más incómodo el uso de los locales.

Nuestra Ley no distingue entre bienes indispensables y bienes solo convenientes para el adecuado uso y goce de las cosas, sino que simplemente declara indivisibles los "bienes comunes", y como accesorios de derecho de propiedad, los bienes sujetos a indivisión forzosa, y éstos siguen la suerte de la propiedad principal a la que están anexos y de la que constituyen una parte integrante.

Esto quiere decir que los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán por la escritura constitutiva del régimen de propiedad, por las de compra-venta, el reglamento de condominio, por las disposiciones del Código Civil, por la Ley de Condominio y demás leyes que le fueren aplicables (Art. 1o. párrafo IV). Además en la Ley de Condominio en el Artículo 23, se establece una igualdad de derechos y obligaciones sobre los bienes comunes.

El derecho de copropiedad sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la parte privativa, fijada en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad, (Art. 4o. Ley de Condominio).

El fijar en la Ley de Condominio correctamente la cuota de copropiedad, (Art. 29, fracción VII), reviste gran importancia, pues no solamente es esencial para determinar el porcentaje que en el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes tendrán los propietarios de los distintos departamentos, sino que también servirá para fijar la proporción en que deben contribuir a los gastos generales del inmueble y el número de votos que contarán en la Asamblea de copropietarios. (Art. 27, Fracción II) ésta es otra diferencia más con respecto a la copropiedad ordinaria en la que se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario.

## II. - PROPIEDAD, COPROPIEDAD Y PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

En el presente inciso, se mencionará en forma sintetizada lo relativo a la estructura de la propiedad, y de la copropiedad con el solo deseo de establecer el punto de vista de conexidad o relación entre estos dos tipos de derechos con la propiedad en condominio.

### A) LA PROPIEDAD

La forma tradicional, es la propiedad individual, que ha sido a su vez el vértice del sistema de vida de todos los pueblos, y que ha ido perdiendo paulatinamente su gran sentido de individualidad en gran medida por ser el reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

Siguiendo al Lic. Rafael Rojina Villegas, el derecho de propiedad: "Es 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 objeto". (9)

De este concepto se desprende que el titular del derecho puede ejecutar sobre la cosa todo acto de uso, disfrute o disposición.

(9) COMPENDIO DE DERECHO CIVIL: BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, TOMO II  
 RAFAEL ROJINA VILLEGAS  
 EDITORIAL PORRUA, PAG. 74  
 MEXICO, D.F. 1977

Ahora bien, este derecho no es absolutamente libre, ya que puede ejercerse con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes, tales como lo establece el Art. 830 del Código Civil vigente.

También la Constitución de 1917, en su Art. 27, otorga a la propiedad características de tipo social, como puede observarse en su párrafo primero, "La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

Tanto en el precepto constitucional como en el Artículo 831 del Código Civil vigente, se establecen las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

## B) COPROPIEDAD

Nuestro Código Civil define el derecho de copropiedad en su art. 938 de la siguiente manera: "ARTICULO 938. - Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas"; el derecho que corresponde a cada uno de los copropietarios recae sobre todas y cada una de las partes que integran la cosa común, correspondiéndole una parte alicuota de la misma, es decir que los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa.

El derecho de propiedad está dividido entre el número de copropietarios, cuya participación variará según el derecho de éstos, la indivisión de la parte alicuota, es una parte que se puede representar mentalmente, y se puede expresar con una operación aritmética que permite establecer sobre cada parte de la cosa, una partición de todos y cada uno de los copropietarios donde cada uno tiene un derecho absoluto sobre su cuota, sufriendo solo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.

## CLASIFICACION DE LAS FORMAS DE COPROPIEDAD.

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

LAS COPROPIEDADES FORZOSAS. - Son aquéllas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Esto ocurre cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad, se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes;

2. - COPROPIEDADES TEMPORALES Y PERMANENTES. - Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Excepcionalmente puede ser permanente, cuando sea forzosa.

3. - COPROPIEDADES REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS. Las reglamentadas son aquéllas formas principales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse dada su naturaleza.

Tenemos por ejemplo la copropiedad que nace de la herencia.

Otras copropiedades reglamentadas son las forzosas y la copropiedad sobre los bienes comunes cuando los diferentes pisos de una cosa pertenecen a distintos dueños.

4.- COPROPIEDADES SOBRE BIENES DETERMINADOS Y SOBRE UN PATRIMONIO O UNIVERSALIDAD. - La copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados que a su vez recae sobre una cosa o un derecho; la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y cotizable en dinero para incluirse en el activo del copropietario.

Pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, es el caso de la copropiedad hereditaria. Los herederos tienen una parte alcuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario. Esta copropiedad sobre el patrimonio tiene las características especiales de comprender bienes, derechos y obligaciones.

#### 5.- COPROPIEDADES ENTRE VIVOS Y POR CAUSAS DE MUERTE.

La copropiedad que se crea por acto entre vivos, puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico, o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, es decir, por un acto jurídico, pero también puede establecerse por un hecho jurídico en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. Puede también nacer de la prescripción, que tiene características de hecho y acto jurídico. La copropiedad puede originarse por causa de muerte como ocurre en el caso de intestado o sucesión legítima, y el de copropiedad nacida por testamento.

6.- EN VIRTUD DE UN HECHO JURIDICO Y EN VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO.- Como causa de un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción, y las que nacen por un acto jurídico son las que se crean por contrato, por testamento o por acto unilateral.

#### C) PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

La propiedad en condominio, como se ha expresado anteriormente, es un derecho "sui géneris", donde participa tanto el derecho de propiedad como el derecho de copropiedad.

El derecho derivado de la propiedad en condominio, el titular tiene sobre su departamento, vivienda, casa o local, un verdadero derecho de propiedad, con las limitaciones establecidas en las leyes.

Con referencia al derecho de copropiedad, éste se ejercita sobre las cosas de uso común para el uso de los mismos, incluyendo en éstas especialmente al terreno sobre el cual se ha construido el condominio. Pero se debe hacer constar que la indivisión que corresponde a la copropiedad existente de esta propiedad, es una indivisión forzosa y perpetua.

Por indivisión forzosa o perpetua debemos entender aquélla que está destinada a durar siempre, y por la cual los propietarios en ningún caso tienen la facultad de provocar la partición. Ya se indicó que las copropiedades forzosas son las que por su naturaleza misma de las cosas, implican un condominio permanente, del cual no puede salir por no existir procedimiento, ni posibilidad física o jurídica de terminar con la indivisión como lo establece el Art. 939 del Código Civil Mexicano. En el caso de la propiedad en condominio, son las cosas comunes, que en ninguna forma existe la posibilidad de dividir sin que ésto deje de constituir una alteración a los derechos correspondientes a los propietarios de los pisos.

Concluyendo, la propiedad en condominio es un derecho "sui generis" que participa de los derechos de propiedad y de copropiedad; el primero se ejerce sobre los departamentos, viviendas, casas o locales y el segundo sobre las partes comunes y el terreno, siendo una copropiedad sujeta a indivisión forzosa y perpetua.

### III.- EL CONDOMINIO COMO PERSONA MORAL

Se ha sostenido que la propiedad en condominio admite la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios con el fin de conservar y mejorar el inmueble en común. Esta idea se ha manifestado por la influencia de los sistemas inglés, francés y norteamericano. En los Estados Unidos de Norteamérica, como ya se ha citado anteriormente, se sigue un régimen cooperativo, por medio del cual se constituye una sociedad cuyo fin es la adquisición de un inmueble con el objeto de fraccionarlo, dándole a los accionistas un piso o departamento en propiedad. También existen sociedades que construyen con la ayuda de préstamos hipotecarios, edificios o departamentos cuyo goce es dividido entre los accionistas mediante un arrendamiento llamado "Título de propietario" con duración de 99 años.

En nuestra legislación no es posible sustentar o mantener la idea que la propiedad en condominio constituya una verdadera sociedad entre los propietarios de los diferentes pisos o departamentos. Estimando, que de aceptar esta teoría quedaría descartada o rechazada la verdadera idea del concepto de la propiedad sobre los distintos pisos o departamentos de un inmueble, porque en todo caso, la sociedad sería la única propietaria del inmueble, los socios, solo tendrían un derecho de aprovechamiento.

Se ha querido limitar esta idea de la sociedad afirmando que sólo existe, con respecto a los elementos comunes, pero también es insostenible esta doctrina, ya que en la propiedad en condominio en lo que corresponde a los bienes comunes, hay una verdadera copropiedad, si bien, está organizada sobre el modelo de una sociedad, no llega nunca a constituirse.

En nuestro derecho adolece esta supuesta sociedad, personalidad jurídica, ya que la Ley no se la concede; ahora bien, toda personalidad jurídica debe estar reconocida por el derecho objetivo. En el derecho constituido, no podemos admitir la personalidad de los entes colectivos, sino en tanto que la reconozca la norma jurídica.

Existen sociedades inmobiliarias en las cuales el objeto social entre sus principales actividades se encuentran las operaciones que tienen relación con inmuebles, donde se manifiestan las más diversas actividades como: administrar inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, construir inmuebles o adquirirlos con el fin de arrendarlos o venderlos, adquirir especialmente terrenos para enajenarlos, o en su caso lotificarlos y crear nuevos fraccionamientos, construir unidades habitacionales populares, etc., estas sociedades, no son una figura especial de sociedad, si no que es una sociedad reglamentada por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Las Sociedades Inmobiliarias se han desarrollado en varios países, pero principalmente en aquellas ciudades como: Francia, Argentina y Cuba, sociedades cuyo objeto principal es el de construir inmuebles para otorgar o conferir el goce de los pisos o departamentos a sus socios, que al disolverse la sociedad, podrán ser propietarios de los pisos o departamentos del inmueble que hasta entonces les estaba atribuida. Se puede observar que en, México, por causas económicas y que cada día es más difícil adquirir una propiedad, se empieza a ver este tipo de sociedades donde se reúnen un número de personas, que dan una aportación mensual para la adquisición de un terreno y para poder construir el inmueble y ser dividido por el igual número de personas.

"Esta teoría afirma que en el condominio existe una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la cosa común. Esta tesis que en nuestro Derecho no es aceptable, porque el condominio no está reconocido por la Ley como una persona moral y si lo fuera, entonces el propietario del edificio lo sería la sociedad y no los condóminos, desvirtuándose así su naturaleza."

Como en las legislaciones europeas, en donde especialmente en el Código de Napoleón su artículo 1832 establecía; "Que el fin de las sociedades que se formarán deberán repartirse las ganancias o beneficios que pudiera resultar".

"Ahora bien, el Código Civil Mexicano define en su Art. 2688, la sociedad civil como: "Por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial"

En nuestro Código Civil, como se puede apreciar en la definición que de la sociedad civil, engrana perfectamente una sociedad que tenga por objeto adquirir o construir un inmueble para dividir los pisos o departamentos entre sus socios confiriéndole el derecho de uso aprovechamiento a estos mientras dura la sociedad y adjudicárselos en el momento de disolverse dicha sociedad.

En este género de sociedad, los estatutos deberán contener las disposiciones o elementos fundamentales para reglamentar la conveniencia o las relaciones entre los diversos ocupantes del edificio, pues en este caso no podrán aplicarse las disposiciones del Art. 951 del Código Civil y de su Ley Reglamentaria, ya que no se realiza los principios que estas disposiciones se proveen, puesto que los diferentes departamentos no pertenecen a distintos propietarios, sino a la sociedad.

Sólo en el momento de la disolución, los pisos o departamentos se adjudicarán a los diversos socios, y será entonces cuando deberán constituirse el condominio, siguiendo lo establecido por los artículos 3o. y 4o. de la Ley sobre la Materia.

La redacción de los estatutos en una sociedad inmobiliaria tiene gran importancia, ya que al momento de redactarlos deben tenerse a la vista las disposiciones de las Leyes e insertar dentro de los estatutos disposiciones semejantes, siempre que no se opongan a nuestro derecho vigente.

## CAPITULO TERCERO

FINES DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDominio

Entre los fines principales que se persigue al constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, están el poder resolver principalmente los problemas que afectan a las grandes ciudades, como es el explosivo crecimiento en forma horizontal de las mismas, con el consiguiente desequilibrio de los recursos de que disponen los gobiernos para satisfacer las necesidades principales de todos sus ciudadanos.

Dentro de esas necesidades insatisfechas se encuentra la de poder adquirir una vivienda digna, por esta circunstancia se ha hecho necesario buscar nuevas formas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo que mejoren sustancialmente el bienestar de toda persona. Mediante el impulso a este tipo de propiedad se puede contribuir a resolver el problema habitacional.

Para satisfacer la creciente demanda de casas habitación, es necesario apartarse de la forma horizontal en que han crecido las ciudades, ya que para este sistema se requiere de millones de metros cuadrados que reclamen una enorme inversión en servicios públicos como drenaje, pavimentación, alumbrado, etc.

Ahora bien, la política de la vivienda se ha constituido através de los años, en elemento clave para impulsar el desarrollo social, bajo criterios que involucran la participación conjunta de todos los sectores que conforman la sociedad, con la rectoría del Estado.

El compromiso implícito en dicha política, se hizo patente al elevarse a rango constitucional el derecho de la vivienda, y al incluirse propósitos y líneas de acción en este campo, dentro del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Régimen de Propiedad en Condominio, es el sistema que permite el mejor aprovechamiento del suelo en las grandes ciudades, como en el caso exigido por la reglamentación urbana.

En el artículo primero último párrafo de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, para el Distrito Federal, encontramos lo siguiente:

"Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que hubiera establecido el Régimen de Propiedad en Condominio, por los de Compra-Venta correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trata y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueran aplicables."

De esta manera vemos que el ordenamiento a observar para reglamentar el Régimen de Propiedad en Condominio y, todos los derechos y obligaciones inherentes a los mismos, están en el párrafo citado, siendo suplementaria a la voluntad de las partes de esta ley.

Este régimen jurídico no podemos encontrarlo en el Código Civil, si no después de que fué reformado el artículo 951 por decreto del 2 de enero de 1973 pues en la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales del año 1954, era omiso en ese aspecto.

Antes de pasar a estudiar cada uno de los regímenes jurídicos, considero necesario señalar las diversas formas en que se puede dar origen al condominio.

Formas en que puede originarse el condominio:

La ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, en su artículo segundo nos señala expresamente en forma enunciativa, más no limitativa tres de los supuestos para que pueda originarse el Régimen de Condominio:

- I.- Cuando los diferentes Departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.
- II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas.
- III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada que sea indivisible."

De lo anterior, se desprende como dicha ley no es limitativa en este aspecto, pues admite otros supuestos por los cuales se puede originar este Régimen.

La ley en esta fracción, da el supuesto de que se puede constituir el Régimen de Propiedad en Condominio sin que este construido el edificio, esto es, que la construcción se lleve a cabo sobre planos.

Determinando así este supuesto, los futuros adquirentes en este tipo de constitución de Condominio, sería por medio de un contrato de Compra-Venta de cosa futura.

Puede constituirse el Condominio en las formas en que enuncia el Maestro Lic. Manuel Borja Martínez, en su libro de "La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano" y son las siguientes:

Cuando los copropietarios de un predio este o no edificado, y que no admita cómoda división, deciden éstos dividir en departamentos el edificio y adjudicarse cada uno de ellos un departamento que sea en igual proporción en su valor que le tocaba en la copropiedad saliendo así de la indivisión.

También puede constituirse ese Régimen por testamento, ésto es, en que el testador, legue a varias personas los diferentes pisos de cada casa o condicione los legados para que constituya el Régimen de Propiedad en Condominio. En este mismo supuesto podemos encontrar las donaciones, siempre y cuando se lleve a cabo con los requisitos establecidos por la Ley de Condominio en vigor.

Es posible también que se origine la Constitución del Régimen cuando en una sociedad, sus miembros suscriben un número determinado de acciones, dándole a la sociedad el derecho de uso y disfrute de los departamentos o el departamento, ya que con las mencionadas acciones tengan derecho, quedando condicionada la transmisión de propiedad hasta en tanto los accionistas cubran el importe de las acciones suscritas, llevándose a cabo entonces la liquidación de la sociedad si se constituyó única y exclusivamente para ese fin, debiendo otorgar entonces la escritura pública de Constitución de Condominio con todos y cada uno de los requisitos de ley.

Lo mismo sucede cuando una sociedad otorga bonos de participación a las personas que pretenden ser dueños de un departamento, vivienda, casa o local, y del cual la sociedad en su enajenación, debe cubrir el futuro adquirente la cantidad que ampara su bono de participación, para que de esta manera le sea transmitida la propiedad y otorgada por la sociedad que emitió los bonos de participación, la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y posteriormente la escritura particular de enajenación.

Considero que así como he mencionado diversas formas en que puede originarse el condominio, puede encontrarse otra más, ya que como he dicho, la enumeración que hace la Ley, no es limitativa, sino sólo es enunciativa

La Ley de Condominio, solo menciona en su artículo primero, la manera o tipos de como pueden ser construidos los departamentos, casas, viviendas o locales en condominio: en forma vertical, horizontal o mixta.

Reconociendo la clasificación legal, hablaremos de las tres formas principales de los diversos tipos de condominio.

**Condominio horizontal.-** Es aquel conjunto habitacional o conjunto de departamentos, viviendas casas o locales, que se construyen en forma horizontal, es decir, se construyen en el mismo plano horizontal del terreno, que se desarrollen las edificaciones en forma paralela a la extensión del terreno distribuyéndose así los distintos elementos del Condominio a todo lo ancho y a lo largo del terreno común.

**Condominio Vertical.-** El edificio o conjunto de departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyen sobre el terreno que se desarrolla la edificación en un sólo cuerpo de construcción elevado sobre el terreno en donde se sobrepone los diversos pisos y se distribuyen los distintos elementos del condominio, tanto en el área del terreno como en el mismo cuerpo edificado sobre él.

**Condominio Mixto.-** Se construye bajo la combinación de las dos formas antes mencionadas, parte en forma horizontal y otra parte en forma vertical, este supuesto se da en los grandes conjuntos compuestos por diversos condominios, ya sea solo habitacionales o de tipo mixto, habitacional y de servicio.

Dentro de las formas antes citadas de construcción, podríamos incluir otra forma que la ley no establece, conocida como Duplex, que es aquella en donde sobre un terreno común, se edifica un máximo de dos departamentos, casas, viviendas o locales, aprovechando en su totalidad el espacio, por estar entrelazados las áreas de construcción, tanto privados como comunes de una casa sobre la otra, construcción que hoy en día esta muy en boga.

## A.- LA ESCRITURA PUBLICA.

Existen ciertos requisitos previos que nos señala la ley para poder constituir el Régimen de Propiedad en Condominio como son:

- a).- Se debe de obtener la declaratoria que expedirá el Departamento del Distrito Federal, en el sentido de que sea realizable el proyecto general para darse dentro de las previsiones establecidas, así como las previsiones legales sobre el desarrollo urbano de planificación urbana y prestación de servicios públicos.

Con el crecimiento tan acelerado y desordenado de la Ciudad de México, fué necesario regular en forma ordenada en lo sucesivo el desarrollo y la ecología de la ciudad, por éso se tuvo necesidad de legislar sobre este punto.

La primera ley que fué publicada, es la Ley de Planificación del Departamento del Distrito Federal de fecha 30 de diciembre de 1953, abrogada por la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el diario oficial de la Federación, el siete de enero de 1976 y entró en vigor el día siguiente de su publicación. De esta ley solamente tomaré en cuenta aquellos aspectos relacionados al tema objeto de tesis.

La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene por objeto: Ordenar el Desarrollo Urbano, conservar y mejorar el territorio del Distrito Federal; establecer las normas en que el Departamento del Distrito Federal, ejercerá las atribuciones para determinar los usos, destinos, reservas de tierras, aguas y bosques y los demás que confiera la ley.

Entre otras atribuciones esta ley tenderá a: evitar la especulación excesiva de terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular, procurar que todos los habitantes del Distrito Federal puedan contar con una habitación digna y decorosa; realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social.

- 1.- Las políticas encaminadas a lograr una relación entre la oferta y demanda de vivienda especialmente de aquellas de interés social destinadas al arrendamiento.
- 2.- Las características y especificaciones de las fusiones, relotificaciones, fraccionamientos y demás modalidades de los terrenos.
- 3.- Las características y normas técnicas de la vivienda.

Para las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- 1.- Las zonas permitidas
- 2.- Las diferentes clases de fraccionamientos en función a su destino.
- 3.- Los índices aproximados de densidad de población.
- 4.- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte.
- 5.- La proporción y la aplicación de las inversiones en diferentes etapas.
- 6.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y el equipo e infraestructura urbana.
- 7.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, densidad de construcción en los lotes considerados individualmente, así como a las densidades totales.

El Departamento del Distrito Federal, promoverá el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular y de interés social, para cuyo efecto aprovechará las reservas territoriales disponibles. En estos casos tomará las medidas que eviten la especulación o que desvirtuen la finalidad social que motiva la autorización.

También los programas de fraccionamientos y conjuntos habitacionales que realicen las dependencias u organismos oficiales, de acuerdo con el plan director.

La persona a la que se conceda permiso para fraccionar, estará obligada a:

- 1.- Donar al Departamento del Distrito Federal, las superficies de terreno que se destinarán a vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento.
  - 2.- Ya urbanizado se deberá donar el 20% de la superficie por el total vendible, que se destinará a servicios públicos, en caso que el área resulte inconvenientes por razones técnicas o por la conformación del predio, en este caso se deberá hacer donación en efectivo por el equivalente al valor comercial de dicha superficie de terreno.
  - 3.- Realizar las obras de urbanización de las vías públicas, previstas en el proyecto autorizado, y
  - 4.- Haber acreditado que se ha cumplido con las obligaciones fiscales que determine para el caso el Código Financiero del Departamento del Distrito Federal.
- b).- La licencia de construcción que también deberá ser otorgada por el Departamento del Distrito Federal, previa autorización del Colegio de Ingenieros del Distrito Federal con apego al reglamento de la construcción para el Distrito Federal y además deberá estar en lo supuesto de que ningún condominio podrá tener más de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales, y aún cuando éstos formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.
- c).- La licencia de Salubridad, que deberá ser otorgada por la Secretaría de Salud o su Departamento de Salud en el Distrito Federal.

d).- La póliza de fianza que deba otorgar el propietario o propietarios que vayan a constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, para responder de las futuras construcciones, en el supuesto de que ésta no se ha ya realizado, o bien, para responder de los vicios que tenga dicha construcción.

Así como los demás requisitos que establece la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, en su artículo cuarto.

Ahora bien, mientras no se conceda una constancia o una exteriorización auténtica de voluntad por parte del propietario del inmueble, de someterse a los beneficios de la Ley de Condominio, las disposiciones de esta Ley no podrán ser aplicables al caso, es por éso que la propiedad en condominio es un régimen de excepción con respecto a todo inmueble sometido a las normas de derecho común.

Admitida esta premisa, surge la necesidad de determinar el momento en que se produce el cambio de un régimen a otro, para regular o normar las relaciones que los terceros, inclusive el fisco, han de mantener respecto al inmueble, ya sea con su propietario o con el consorcio titular de este derecho de propiedad.

Debemos tomar en cuenta que la Constitución de la Propiedad en Condominio, requiere una serie de trámites previos, como aprobación de planos, subdivisión administrativa del inmueble o edificio, autorización municipal, etc..., mismas que se han relacionado con anterioridad, sin los cuales no es posible llegar a la finalidad o intención propuesta, y es evidente que todos estos trámites no bastan por si solos para considerar sometido el inmueble al Régimen de Condominio.

#### B.- DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTADES

En nuestro sistema jurídico, una vez satisfechos los requisitos antes relacionados, queda formalmente constituido el Régimen de Propiedad en Condominio en el momento en que el propietario o propietarios del inmueble declaran su voluntad en escritura pública, como lo dispone expresamente el artículo cuatro, primer párrafo de la ley sobre la materia.

Es digno de mencionar este artículo, ya que al exigir como requisito la declaración unilateral de voluntad para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en escritura pública, está dotando de autenticidad y seguridad a dicho régimen. Además debe figurar en dicha escritura pública, el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites administrativos a la declaración unilateral de voluntad de constituir al condominio.

El concepto de escritura pública, nos la da el artículo 60 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en donde establece dos tipos de escrituras: la primera es aquélla que se extiende completamente en el protocolo, es decir, es el documento original que el Notario asienta en el libro de protocolo autorizado, para hacer constar un acto jurídico y que contengan las firmas de los comparecientes y la firma y sello de autorizar del Notario; y una segunda, es aquélla que se extiende un extracto y el documento complementario se agrega al apéndice, ésto es, se integra por dos documentos, uno, el documento original fuera de protocolo, donde consta el acto jurídico correspondiente y que está firmado por los otorgantes y por el Notario y sellado por éste. En todas y cada una de sus hojas y se agregará al apéndice y otros documentos que es un extracto del acto jurídico, asentado en el libro del protocolo, donde el Notario mencionará los datos esenciales del acto y que será igualmente firmado por los otorgantes y autorizado por el Notario.

Otro de los aspectos que es digno de mencionar referente al acto formal de constituir el condominio, consiste en que la mayoría de los países han adoptado en sus legislaciones esta condición para dicha constitución, ya sea expresamente, como lo hacen las Legislaciones Cubana o Mexicana, o en una forma implícita o tácita, al disponer que todas las transacciones sobre inmuebles requieren esa solemnidad, como lo hace la Legislación Argentina.

Esta condición puede ser de dos formas: una simple declaración de voluntad, es decir cuando el propietario de un inmueble ya construido o por construir, decide constituir sobre él, el Régimen de Propiedad en Condominio, o bien por un convenio, este supuesto puede realizarse, cuando los

diferentes copropietarios de un inmueble deciden adjudicarse los departamentos de que consta el mismo, en proporción a sus cuotas de copropiedad o cuando los propietarios del inmueble son varios y pretenden afectarlo a este Régimen para después venderlo por departamentos.

Estos dos supuestos la declaración de voluntad o el convenio, vienen a constituir un acto jurídico, y nuestro Código Civil en diversos artículos, especialmente en el artículo 2320 y la ley del notariado disponen que "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo sea mayor de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario, vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, y la transmisión o constitución de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, para su validez, deberán constar en escritura ante notario, salvo en los casos de excepción a que se refieren los artículos 2317 y 2917 del Código Civil del Distrito Federal."

#### C.- REQUISITOS DE EXISTENCIA

a) OBJETO.- Es el espacio suficiente delimitado y susceptible de tener aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común del edificio a que pertenezcan, o a la vía pública e instalaciones de toda clase para su uso y destino, que estén comprendidos dentro de sus límites, con sus anexos inseparables que expresamente le hayan sido señalados aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado y, además la participación indivisible e inherente, que le corresponda con arreglo a su cuota, con los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

b) CONSENTIMIENTO.- Como ya lo mencionamos, el consentimiento para la constitución del Régimen, puede ser otorgado por una sola persona, caso en que, el consentimiento adoleciera de uno de sus elementos, la aceptación elemento que quedaría supeditado a la consolidación del Régimen. En este caso la constitución la llevaría a cabo el sujeto constituyente por medio de un negocio jurídico (es la declaración de voluntad de una persona mediante la cual, el que la hace se propone establecer, cambiar o extinguir un derecho o una relación jurídica) o como dice Bonnacase que la declaración de voluntad o convenio viene a constituir un acto

jurídico que según su definición es "La manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo fin directo es engendrar, fundándose en una regla en Derecho en contra o en provecho de una o varias personas un estado, es decir, una situación jurídica general y permanente, o al contrario, un efecto de derecho limitado que conduce a la formación, modificación o a la extinción de una relación de derecho."

El acto, por medio del cual se da nacimiento al condominio, es susceptible de revocación antes de que se haya enajenado un departamento, o de que el edificio se haya dado en garantía de un crédito, siendo necesario en caso de convenio, que extingan primero todas las obligaciones provenientes del mismo, y que en este caso, como en el de la declaración unilateral de voluntad, se sigan para su revocación, las mismas formalidades que se llevaron para la constitución, pero una vez vendida una de las casas, departamentos, viviendas o locales, desde ese momento se tendrá por firme e irrevocable la constitución del condominio, o mejor dicho se habrá consolidado el nacimiento del régimen.

#### D.- REQUISITO DE VALIDEZ

ARTICULO 1795 el contrato puede ser invalidado.

- I.- La incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque su objeto, motivo o fin, sea ilícito.
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Se desprenden de la fracción primera de este artículo aplicándolo a la persona o personas que se avoquen a constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, es decir que estas personas sean "capaces" (la capacidad jurídica es la aptitud de ser sujeto de derecho y hacerlos valer), a contrario Sensu, son personas incapaces las siguientes: artículo 450 del Código Civil.

**"Tienen incapacidad natural y legal:**

- I.- Los menores de edad;
- II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que ésto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio."

Además de estas incapacidades, los extranjeros no podrán adquirir bienes inmuebles, sino mediante permiso que le otorgue la Secretaría de Relaciones Exteriores siempre que los bienes que pretenden adquirir, no se encuentren dentro de la franja prohibida.

La fracción segunda del artículo 1795 del Código Civil, establece que el consentimiento debe de estar exento de vicios, y el artículo 1812 del mismo ordenamiento, invalida el consentimiento que es otorgado por error, arrancado con violencia o sorprendido por el dolo. Considero que en el condominio es muy difícil, pero es factible que se den estos vicios, porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito de esta fracción, para comentarla haremos alusión a las teorías expuestas por Bonnecase y Duguit, doctrina que sigue nuestro Código Civil.

Bonnecase, llama la atención sobre si el término o causa ha sido consignado en el Código Civil, como representativo de un elemento del contrato, este elemento tenía necesariamente en el espíritu de los redactores del Código Civil, un papel efectivo que desempeñar. Alaba, la teoría que resulta de la jurisprudencia que identifica la noción de causa, con motivo de la tesis clásica y dice que la voluntad es inseparable de los móviles de toda especie a los que obedece, que la causa es un aspecto de la voluntad, dotada de un efecto propio, es el fin concreto que los autores del acto jurídico se esfuerzan por alcanzar, es un objeto concreto, mediato, susceptible de ser diferente en los actos jurídicos de la misma categoría, es el móvil determinante en esta tesis, la teoría de la falsa causa va a unirse a la teoría del error sobre el motivo determinante del contrato, y en numerosas categorías de actos a título oneroso, en que las

prestaciones de las partes son perfectamente lícitas consideradas en si mismas, la jurisprudencia anula esos actos porque por encima de las prestaciones, ve el móvil inmoral o ilícito que estas prestaciones están destinadas a satisfacer.

Teoría de León Duguit.- Sobre este mismo punto dice que el fin o motivo determinante de la voluntad que "La declaración de voluntad", que es el acto jurídico, está forzosamente como todo acto de voluntad, determinado por un motivo, y ese motivo determinante debe tener forzosamente consecuencias sobre el valor y sobre los efectos de esa declaración... si por causa se entiende el motivo determinante de un acto de voluntad, hay una causa que tiene una importancia de orden jurídico, pero indudablemente, la palabra causa es empleada y suscita muchas confusiones; es preciso decir el fin o motivo determinante, no de la obligación, sino de la declaración de voluntad, soporte del acto jurídico, así es en efecto según se verá en los ejemplos dados en la nota siguiente, como la jurisprudencia francesa conscientemente o no, entiende la causa. Y agrega que, "en todo acto de voluntad hay un motivo determinante y este es precisamente el fin del acto jurídico, que es el acto de voluntad considerado".

El objeto del contrato es directamente la creación o transmisión de obligaciones o derechos (artículo 1793 del Código Civil), y el objeto de las obligaciones es una prestación positiva o negativa, siendo ésta última el objeto indirecto del contrato que la engendra. Por último, aún la cosa misma se considera como objeto de la obligación y del contrato (artículo 1824 del Código Civil).

En la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, no se puede decir de este requisito, pues dicho acto, la ley lo considera de utilidad pública (artículo 9o. de la ley de propiedad en Condominio), en el supuesto de que se llegase a presentar, sería nulo de pleno derecho, el acto por el que se constituyó.

La fracción IV del artículo 1795 del Código Civil, nos señala la obligación de elevar a una forma determinada por la ley cuando no se trata de actos solemnes, el artículo 2228 del Código Sustantivo señala que: la falta de actos solemnes... produce la nulidad relativa del mismo acto,

pudiendo ejercitar la acción o la excepción de nulidad por falta de forma de cualquiera de los interesados.

Para la constitución del Régimen de Condominio, las leyes Mexicanas tanto de 1954 como la de 1972, que han regulado esta institución, hacen de este acto un acto "formal" al exigir en el artículo cuarto, que la constitución del Régimen, se deberá hacer expresamente en Escritura Pública, a diferencia de otros países como España, Francia y Chile, donde no se encuentra esa exigencia.

Las consecuencias que trae consigo el acto jurídico, por falta de consentimiento o de objeto, es la inexistencia del mismo. Y por falta de algunos de los requisitos de validez producirá la nulidad absoluta o relativa según el caso, pero es fácil ver, y como lo dije antes, la acción o la excepción de la nulidad o inexistencia la va a promover todo interesado, en consecuencia considero que podrá ejercitar únicamente cuando la constitución del Régimen provenga de un contrato o de un convenio, y no así cuando éste provenga de una declaración unilateral de voluntad.

En la escritura pública que se otorga la declaración de consentir el Régimen de Propiedad en Condominio, por el propietario o propietarios del inmueble, se deberá hacer la descripción general del edificio, ésta es:

- I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno donde se construyó y constituyó el condominio, con una especificación correcta de la separación de las demás áreas, si es que se encuentra dentro de un conjunto o unidad habitacional, asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios, alas o secciones de que por sí deban de constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y números de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.
- II.- Constancia de haber obtenido la declaración a que se refiere el artículo tercero y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieren este tipo de obras.

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

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

Las piezas habitacionales tendrán por lo menos una superficie de seis metros cuadrados y las dimensiones de sus lados, serán como mínimo de 2 metros libres en cada departamento, vivienda o casa, debería exigir cuando menos una recámara con una dimensión libre, mínimo de 2.70 metros por lado, la altura libre interior será de 2.25 metros como mínimos.

Con referencia a los materiales empleados o que se vayan a emplear, deben de cumplir con los requisitos que establece el artículo 286 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ésto es, debe de especificarse la resistencia, calidad y características de los materiales empleados en dicha construcción y serán los señalados en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos y deberán satisfacer las normas de calidad fijadas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

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

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

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

identificación.

**VIII.- Características de la póliza de fianza.**

El propietario o propietarios están obligados a exhibir una fianza con determinadas características, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto y término de la fianza serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

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

Al apéndice de la escritura se agregará debidamente certificadas por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

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

Es bueno hacer notar la diferencia que existe entre el artículo antes transcrito de la ley vigente, con sus antecesores los artículos 2o. y 4o. de la ley de 1954, sobre la materia con relación al artículo 5o. de ésta última, pues por la redacción de los artículos mencionados, se puede desprender además de las obligatoriedad que da para la elaboración del reglamento del condominio, éste tiene que ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad como una consecuencia lógica de estar insertado en la escritura constitutiva. La ley vigente continúa con el criterio de la elaboración obligatoria del reglamento del condominio, pero no regula expresamente sobre su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Al mencionar la ley que el Reglamento del Condominio se tendrá que agregar al apéndice del protocolo, tomando a éste como parte de la escritura constitutiva, por la imposibilidad

de cualquier ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para preveer en su texto la ilimitada variedad de supuestos a presentarse en la constitución del régimen, cada inmueble tiene sus características diferentes a las de otro, de tal modo que habrá tantos supuestos como inmuebles sean sometidos al Régimen indicado. Ante esta imposibilidad de la ley de referirse y regular a cuanto inmueble en condominio exista, además de que a su vez, da lugar a relaciones jurídicas tan variadas entre los condóminos, el reglamento debe suplir y llenar las lagunas y omisiones padecidas razonablemente por la ley.

Por ésto, considero, que se debe de reformar el Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal, en relación en la inscripción de la Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, se inscriba en un folio auxiliar el Reglamento de Condominio para que surta efectos en cuanto a terceros.

El incumplimiento de los requisitos de existencia, lo sanciona nuestro Código Civil con la inexistencia del acto (artículo 2224 del Código Civil) la falta de cumplimiento a los requisitos de validez produce la nulidad absoluta o relativa, (artículo 2225 al 2230 del mismo Ordenamiento).

Derivado de todo lo antes mencionado podemos conceptuar al título constitutivo del Régimen de Propiedad en Condominio como lo hace Fernández Martín Granizo al decir: "Que el título constitutivo, considerado en un sentido estricto como, aquel documento en el que han de hacerse necesariamente los supuestos de los hechos que sirven de base para la creación del Régimen Jurídico de la propiedad horizontal, tales como la descripción del inmueble en su conjunto, la de los pisos o locales independientes, la de los bienes comunes, así como, el valor total del inmueble y el de cada departamento, vivienda o local y el porcentaje que le corresponde sobre de éste.

Para concluir debemos anotar que el título constitutivo de condominio, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, según disposición expresa por el Código Civil (Art. 3042 fracción I), en relación con el artículo 5o. de la Ley, la inscripción se realizará en el volumen destinado exclusivamente al Régimen de Condominio.

Las modificaciones que se le hagan a la escritura constitutiva, deberán estar reguladas en cuanto a los casos y condiciones en que éstas se lleven a cabo en la misma escritura constitutiva o bien en el Reglamento del condominio, siendo una facultad exclusiva de la junta de propietarios llevar a efecto las modificaciones que se crean pertinentes en la escritura siempre que estén apegadas a las disposiciones legales aplicables. Dichas modificaciones las hará la junta o Asamblea de condóminos, respetando el quórum que establece la Ley en su artículo 28, pudiendo señalar en la escritura o en el reglamento un quórum especial para este efecto, inclusive podría llegar a existir la unanimidad de los votantes tal y como lo establecía la ley de 1954, que en su artículo 9o. requería de la unanimidad de votos para efectuar las modificaciones a la escritura constitutiva y que y versaran sobre:

a) La ubicación, superficie y linderos del terreno en que esté edificado el condominio, así como los del edificio.

b) La descripción general del edificio.

c) La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local debidamente delimitado y medido.

d) El valor nominal del condominio y el de cada departamento, vivienda, casa o local.

e) El porcentaje que cada condueño le corresponda en el valor total del edificio.

f) Los bienes de propiedad común, su destino, su situación, dimensiones y linderos en su caso, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación.

g) Las características de la póliza de fianza en cuanto al monto y término deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros, observándose los mismos requisitos que se siguieron en la escritura constitutiva.

IV. La escritura pública de compra-venta, de cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales.

Aún cuando este tema no es exclusivo del Régimen de Propiedad en Condominio, pero a su vez constituye un problema de derecho civil (contratos), es importante hacer referencia a este acto por su alcance y trascendencia que tiene en la práctica de esta figura jurídica (Condominio).

Es así que en el artículo sexto de la Ley de Condominio, hace mención en forma superficial sobre este acto al decir: "En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevee el artículo cuarto, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por Notario Público.

La escritura de enajenación en forma individual de cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales es de gran importancia, ya que en ésta se van a establecer y fijar los derechos y obligaciones de cada condómino va a ser complementaria de la escritura constitutiva. Es decir, que la escritura constitutiva es de aplicación general con relación al condominio que dió origen y la escritura de cada departamento, vivienda, casa o local, va a particularizar los derechos y obligaciones que cada condómino tiene.

Hablando del contrato (como lo establece el artículo sexto de la ley) como sinónimo de enajenación se le puede aplicar todas las modalidades que las partes le quieran imponer, siempre que dichas modalidades estén permitidas por la ley.

Una vez celebrado el contrato por el cual una persona adquiere un departamento, vivienda o local, se le va a denominar desde ese momento como "Condómino".

Definición de condómino que la ley del Régimen de Propiedad en Condominio, nos da en su artículo décimo primero.

ARTICULO 11.- "Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo primero 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 contrato de enajenación de cada departamento, vivienda, casa o local, se deberá hacer en escritura pública, debiéndose inscribir su testimonio en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando se haya registrado previamente la escritura constitutiva de condominio.

El condómino, adquirirá dos tipos de derecho y que son: Derecho de propiedad exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los bienes y partes comunes del condominio y será siempre en forma proporcional al valor de su propiedad exclusiva.

Además de estos derechos, el condómino se hace titular de los siguientes derechos:

a) El poder arrendar el departamento, vivienda, casa o local a cualquier persona, con el único requisito, de que el arrendamiento se realice sobre la totalidad del inmueble que es de su propiedad, ya que la ley en su artículo 17, prohíbe el arrendamiento parcial.

b) El propietario podrá hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa o local, en el cual se entenderá invariablemente comprendidos los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos inseparables y además no es necesario la autorización de los demás condóminos. (artículo 10. párrafo 2o. de la ley de condominio).

c) También tiene derecho de vender a cualquier persona aún extraña al condominio.

En este punto al igual que el anterior, para realizar la venta, no es necesario la autorización de los demás condueños. Su única limitación para llevar a cabo la realización de la venta, es respetar en sus términos el derecho que le concede el artículo 18 de la ley sobre la materia al arrendatario, que consiste en un derecho de tanto o de "Preferencia" para adquirir el departamento, vivienda, casa o local, que les están arrendando por un tiempo mayor de un año y con la condición de que haya venido ocupando con ese carácter el departamento que desea comprar y se encuentre al corriente de sus obligaciones. Este derecho también se le concederá a las Instituciones que hayan financiado la construcción del condominio, siendo siempre en segundo lugar si existe arrendatario y en primer lugar en caso de que no exista.

Es de gran importancia la creación de este derecho de preferencia en favor del arrendatario, de las Instituciones Oficiales en su caso, y no en favor de los demás condóminos, con excepción de la Ley del Estado de México, que obliga a notificar a los demás Condóminos, pues esto último iría en contra del espíritu de la ley, ya que ésta no persigue la concentración de la propiedad de los departamentos, viviendas, casas o locales, en pocas manos, sino lo contrario, su más amplia difusión pues el legislador ha pensado que la propiedad en condominio va a ser la solución al problema eminentemente social de la habitación.

Los artículos 19 y 20 de la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de 1972 regula la aplicación y la sanción, en el primer artículo citado, establece que si el propietario de casa, departamento, vivienda o local, deseara vender, 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, judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto que dentro de diez días siguientes, manifiesten si hace uso del derecho del tanto. El artículo 20 dispone el derecho de retracto, es decir, si el propietario de un departamento, casa, vivienda o local, de los financiados o construidos por Institución Oficial enajena sin respetar el derecho del tanto, al inquilino en primer lugar y la Institución en segundo, tendrá derecho de retracto, es decir, la posibilidad de demandar y el juez ordene que se sustituya en vez de la persona a la que se le vendió ilegalmente, subrogándose en las mismas condiciones pactadas en la compraventa improcedente. El plazo de ejercicio de este derecho y la exhibición del precio respectivo, es de quince días desde que conoció la enajenación. Estos artículos tuvieron sus antecedentes en los artículos 22 y 23 de la ley de 1954, aunque ésta hacía mención únicamente al arrendatario y no a las Instituciones Oficiales.

Existen diversas modalidades que puede tener el contrato de adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales constituidos en el Régimen de Propiedad en Condominio y son:

La venta de cosa futura o venta sobre planos, ésto es, cuando el edificio no está construido, sino solo proyectado, estos contratos dice Francisco Dogni, van a tener las siguientes características:

1.- La venta de cosa futura es perfecta, como contrato obligatorio, por el solo hecho de que existe el consentimiento de quienes intervienen en él.

2.- Que la traslación de la propiedad de la cosa se encuentra y se verificará ipso iure en el momento en que nazca, ésto es, cuando la prestación llegue a ser posible, en este momento se deberá tomar la palabra "Traslación" como sinónimo de "entrega".

3.- Que desde ese momento la pérdida de la cosa, esté a cargo del comprador.

4.- Que el vendedor está obligado a verificar los actos que se encuentran ligados a hacer posible la prestación el nacimiento de la cosa, por ejemplo, construir los departamentos, viviendas, casas o locales.

La persona que compra sobre planos puede estar obligado o no, según lo haya pactado a entregar el precio fijado antes de que exista el departamento, vivienda, casa o local, o contra la entrega. En caso de exhibirlo en el primer supuesto; no estaría más que cumpliendo con su obligación y si la cosa no llega a existir, podrá demandar el comprador la devolución del precio, con fundamento en la facultad de resolver los contratos, artículo 1949 del Código Civil.

Los departamentos, viviendas, casas o locales, se podrán enajenar en cualquier forma que la Ley señala, o de conformidad a la voluntad de las partes.

d) El condómino podrá usar, gozar y disfrutar de los bienes comunes, atendiendo siempre el destino natural de éstos y observando siempre las limitaciones o modalidades que para dicho uso no haga más oneroso el derecho de los demás condóminos, que no perjudique el interés de la comunidad o impida a los coparticipes utilizar esos bienes conforme a su derecho.

De los derechos anteriormente mencionados y que los podemos considerar como derechos económicos, el condómino, adquiere un Derecho Político, este consiste en poder asistir

a las asambleas con voz y voto, y así, el derecho de participar directamente en la administración del Inmueble.

Así como los condóminos tienen derechos, también tendrán las siguientes obligaciones:

a) Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder (arrendatario etc.)

c) Dar el consentimiento para que se efectúen las reparaciones que en su piso exija el servicio del inmueble, y permitir en él los servicios necesarios requeridos por la creación de servicios comunes de interés general, siempre que haya sido acordado por la Asamblea de Condóminos.

d) Permitir la entrada a su departamento, vivienda, casa o local a las personas que se encarguen de arreglar o reparar los defectos previstos en los puntos anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, contribuciones, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

f) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble (según su destino general y el particular de cada propiedad), y sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por quien ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

g) Respetar y acatar las resoluciones tomadas por la Asamblea de Condóminos, siempre y cuando ésta se haya constituido conforme a derecho.

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

Referente a los gastos con que debe de contribuir cada uno de los condóminos, se apuntan los siguientes:

- 1.- Gastos de portería.  
Sueldo de portero, agua y luz de la portería y teléfonos y los demás derivados de éste.
- 2.- Gastos del Ascensor y Montacargas.  
Abono a la empresa encargada de su conservación arbitrio por inspección municipal, revisión por la fuerza motriz eléctrica y las reparaciones necesarias.
- 3.- Puerta de entrada, escaleras, pasillos y demás bienes de uso común, alumbrado eléctrico, limpieza general (servicios y materiales) reposición de luces, etc.
- 4.- Gastos por administración y vigilancia.
- 5.- Gastos imprevistos.
- 6.- Gastos de seguros.

Estos gastos se pueden considerar como Gastos Ordinarios, ya que como Gastos Extraordinarios, son aquéllos que no tienen una periodicidad y por tanto no debe cubrirse con las cuotas consignadas en el presupuesto anual, sino que deben ser objeto de acuerdo y recaudación especial.

Un factor que considero muy importante, es el relacionado con los costos del seguro ya que en nuestro país no se le ha concedido la importancia que reviste, pues no es muy común ver que un edificio afectado al Régimen de Condominio se encuentre asegurado, ya en su totalidad o respecto a cada uno de sus departamentos, viviendas, casas o locales.

Propongo pues que al constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre un inmueble, se imponga a la persona o personas que lo constituyen la obligación de asegurar el inmueble, pudiendo trasladar el pago de las

cuotas la póliza del seguro a los futuros propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para que en caso de destrucción fortuita o normal del edificio, con el dinero que se obtenga de la póliza del seguro, se pueda reparar o reconstruir el edificio, y con ello pienso, se podrá cumplir mejor con el espíritu de la Ley.

#### E. - REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.

Siendo la escritura constitutiva el instrumento básico que da origen al Condominio, a ésta deberá de añadirse un reglamento que prevea los puntos esenciales al que deben sujetarse o gobernarse los habitantes del edificio.

El reglamento, fija las normas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los condóminos, ésto es, el Reglamento es la piedra angular en la propiedad en condominio y de su redacción y cabal observancia dependerá la buena armonía entre los propietarios de los departamentos; establece las relaciones entre los condóminos entre sí y las que éstos tienen con las personas encargadas de la administración y el mantenimiento del inmueble; haciéndose necesaria una buena redacción de un reglamento especial, adecuado al inmueble para el cual se está elaborando.

Cualquier Ley, se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos infinitamente variados, que se presentan en la práctica.

Por esta circunstancia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por ésto, en cada caso particular se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial, adecuado a las características del inmueble, reglamento en el que se limite la extensión de los derechos y de las obligaciones de cada uno de los dueños de los diversos departamentos, y en el que enuncien, de una manera lo más precisa posible, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por departamentos.

El sistema seguido por las legislaciones de Argentina, Bolivia, Colombia, Cuba, Panamá y las nuestras, tanto la de 1954 como la de 1972, en relación al Reglamento de Condominio es considerarlo como obligatorio.

#### a) NATURALEZA JURIDICA

La Ley Reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil, se ha limitado a señalar y establecer las bases del Régimen de Propiedad en Condominio, a contemplar los aspectos fundamentales del sistema, a precisar sus características esenciales, y a imponer obligatoriamente las modalidades indispensables de este Régimen, pero ha dejado liberada a la voluntad y al interés de los propietarios las particularidades del consorcio. Son pues, los mismos propietarios quienes dentro de aquellas normas fundamentales, han de redactar su propio convenio, con las características del edificio común y a sus conveniencias particulares.

Poirier señala: El reglamento de condominio (copropietarios) es válido, ya sea convenido por los copropietarios entre sí, o que lo haya redactado un solo propietario que poseyendo originalmente la totalidad, haya efectuado las ventas ulteriores de los departamentos sobre la base de este reglamento. Los propietarios de pisos y departamentos, están en efecto, obligados a respetar el reglamento establecido por el propietario originario de todo el edificio que le ha vendido a los mismos.

El maestro Borja Martínez, citando la opinión de Orlando Gómez Gil, nos dice: "Que las disposiciones del Reglamento del Condominio y Administración, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos, ya que tiene fuerza de Ley para cuantos, de una manera u otra, estén incluidos o entren a integrar el Régimen, y esta fuerza coercitiva es tan cierta y amplia que solo encuentra limitación en cuanto sus estipulaciones pueden restringir, adulterar, suspender o violar los preceptos de derecho necesario que establece la Ley."

El Reglamento de Condominio y Administración surte sus efectos entre:

1.- Las personas que lo suscriben, como lo surte todo contrato.

2.- Los adquirentes posteriores a su elaboración, ya por serlo a título particular o universal, ya que como dice Hebraud, "las obligaciones definidas por el Reglamento de Copropiedad, tienen como carácter esencial, referirse a un derecho real el cual determina el contenido y las modalidades de ejercicio; son obligaciones Propter Rem, que se transmiten con el derecho real de que son accesorias.

Por regla general para que surtan efectos con respecto a terceros, es necesario que se encuentren los actos jurídicos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en caso contrario no podrá obligar a éstos terceros; considero que en la Ley actual, se cometió una grave omisión al no obligar en forma expresa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo hacía la Ley anterior en sus artículos 4o. y 5o., considero pues, que sí es necesaria su inscripción, y la Ley en vigor al señalar que se agregará al apéndice de la Escritura Constitutiva del Régimen el ejemplar del Reglamento y no que se insertase, pone pues en duda la obligatoriedad de su inscripción. Como ya cité antes, en el Artículo 34 de nuestra Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, enuncia las normas mínimas que debe de contener el Reglamento de Condominio, y dice:

**ARTICULO 34:** El reglamento del condominio contendrá por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios.

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad. (Esta fracción es nueva en la Ley, viene a referirse a normas de convivencia interior entre los Condóminos y que viene a delimitar los derechos de éstos).

IV.- Forma de convocar a Asambleas de Condóminos y persona que presidirá.

V.- Forma de designación y facultades del Administrador.

VI.- Requisitos que debe reunir el Administrador.

VII.- Bases de remuneración del Administrador.

VIII.- Casos en que procede la remoción del Administrador.

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.

X.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

Las dos últimas fracciones son creadas por la Ley de 1972, ya que en la Ley anterior no encontramos ningún antecedente, inclusive, la Ley de 1954, no contemplaba la creación del Comité de Vigilancia.

#### b) MODIFICACIONES

El reglamento de Condominio y Administración, como todo acto contractual, puede ser modificado con el consentimiento de todos los que lo elaboraron, o los que lo suscribieron, en la forma y términos que señala el propio Reglamento.

En este aspecto, la Ley de 1954 era más clara, pues en su artículo 35 señalaba que era necesario para modificar el Reglamento, el acuerdo unánime de los propietarios. A diferencia de la Ley en vigor, la cual se señala expresamente en que forma se va a modificar dicho reglamento ni que cantidad de votos o que porcentaje se va a requerir para tal efecto, facultad que delega para su regulación al mismo reglamento. (Art. 29, Fracción XI).

Considero que la modificación del Reglamento de Condominio y Administración, se puede realizar ya con el acuerdo unánime de todos los condóminos, o en su caso con el acuerdo de la mayoría de tres cuartas partes.

#### F.- DECRETO DE 1985 Y REFORMAS AL CODIGO CIVIL.

Por Decreto del H. Congreso de la Unión, de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, se reforman y adicionan diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

En el Artículo Décimo Primero del citado Decreto, se autorizó la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados, quedando exentos de las declaratorias, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el Artículo 4o. párrafo II de la Ley del Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

A fin de unificar criterio de interpretación de dicho precepto en el ámbito de competencia del Departamento del Distrito Federal, se emitieron las circulares 1 (9) 85 y 1 (11) 85, publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 9 de mayo y 3 de julio de 1985.

El Artículo Décimo Primero, fué reformado por Decreto del Congreso y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, y autoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados y los anexos comerciales que se encuentren en dichos inmuebles.

Para tal efecto, en su artículo segundo transitorio, dispone que el Departamento del Distrito Federal, expedirá el instructivo a que se sujetarán los propietarios e inquilinos para hacer efectivos los derechos derivados de dicho decreto, tomando en consideración los siguientes puntos:

#### I.- GENERALIDADES.

El instructivo es de observancia general por parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en la interpretación administrativa y en aplicación del Artículo Décimo Primero reformado.

#### II.- AMBITO DE APLICACION.

El instructivo debe contener el procedimiento administrativo para la recepción, análisis y resolución de solicitudes para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles que estén actualmente arrendados preponderantemente para vivienda, y los anexos comerciales que en ellos se encuentren, cuando se cumplan con los siguientes supuestos:

a) Que el inmueble haya estado arrendado preferentemente para casa-habitación, por lo menos durante cuatro años anteriores a la fecha de entrada en vigor la reforma al Artículo Décimo Primero del Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento (14 de enero de 1986).

Se considerará que el inmueble que se pretende cambiar de Régimen ha estado arrendado preponderantemente para casa habitación cuando el 80% de las construcciones erigidas en el predio, hubiere tenido dicha finalidad durante el tiempo de arrendamiento.

b) Que la totalidad de los 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.

### III.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Con fundamento al artículo 3o. de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Art. 45, fracción III del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, corresponderá a las Delegaciones del propio Departamento, conocer y resolver en relación con las solicitudes de cambio a régimen de propiedad en condominio a que se refiere el instructivo, conforme al procedimiento 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 termina el plazo para hacer uso del beneficio a que se refiere el decreto.

2.- Los escritos de solicitud que presenten los interesados a las Delegaciones deben contener cuando menos los datos siguientes:

- a) Nombre del propietario o propietarios del inmueble,
- b) Domicilio para oír notificaciones,
- c) Ubicación del inmueble cuyo cambio de Régimen de Propiedad se solicita,
- d) Número de departamentos que integran el inmueble y de los que estén arrendados con los nombres de los inquilinos actuales, y
- e) Firmas del propietario o propietarios del inmueble, así como las de los inquilinos que estén conformes con el cambio de Régimen de Propiedad del inmueble.

Los interesados deberán de:

3.- Anexar al escrito de solicitud la siguiente documentación:

a) Testimonio de las escrituras que acrediten la propiedad del Inmueble, adjuntando copia simple para cotejarla y devolver dicho testimonio al interesado;

b) Testimonio de la escritura que contenga el poder que acredite la facultad del promovente para realizar actos de administración y de dominio en representación del propietario o propietarios del inmueble, cuando no sean éstos quienes personalmente soliciten el cambio de Régimen de Propiedad.

c) Un ejemplar de los contratos de arrendamiento, que sirvan para acreditar que el inmueble ha estado arrendado preferentemente para habitación los últimos cuatro años anteriores al 14 de enero de 1986, o en su defecto, copia de los recibos de renta expedidos.

d) Original y dos copias de las boletas de impuestos predial y de derechos por servicio de agua, y

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

4.- Recibida la solicitud por la Delegación del Departamento del Distrito Federal que corresponda a la ubicación del inmueble, se procederá a verificar que el escrito del interesado contenga los datos mínimos y se acompañen los anexos a que se refieren los puntos 2 y 3.

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

Dicha inspección y plano arquitectónico también servirán para que, con fundamento a las disposiciones en materia de construcciones se determine si el inmueble es técnicamente seguro.

Con base en la misma inspección, la Delegación que corresponda comprobará que el inmueble cuyo cambio de Régimen se pretende, ha sido arrendado preponderantemente para vivienda.

6.- La resolución respecto del cambio del régimen de propiedad del inmueble, se comunicará a la Tesorería y a la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica del Departamento del Distrito Federal, para los efectos que hubiere lugar, como resultado de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

7.- Las solicitudes de constitución del Régimen de Propiedad en condominio, deberán de resolverse por las Delegaciones en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción.

8.- Las resoluciones respecto a las solicitudes de cambio de régimen a condominio, serán firmadas por los Delegados, y notificadas personalmente o por correo certificado a los interesados, en las resoluciones en que proceda la autorización, se deberá indicar que no se prejuzga sobre antecedente alguno de construcción y devolverá los planos sellados al interesado sin que dicha autorización limite las facultades de la autoridad para cobrar las contribuciones que se aducen por actos diferentes a los que se refiere el decreto que da origen al instructivo.

#### IV.- ASPECTOS FISCALES.

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 debe de satisfacer las construcciones urbanas, como es el caso de contar con espacios para estacionamiento; los cambios del 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 refería el Artículo 45-C de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

Decreto de 22 de abril de 1988. El capítulo VIII (octavo), denominado "El Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal" que comprende del Artículo 46 al 51, es una adición de nueva creación del H. Congreso de la Unión del 22 de abril de 1988 a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

En el Art. 46 señala que "El Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal es un Régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que contenga la declaratoria de las autoridades competentes que lo autoricen; las de las escrituras públicas en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones aplicables en lo que no se oponga a lo establecido en el presente capítulo."

Es indiscutible que el problema habitacional de la Ciudad de México, después del sismo de 1985 que ocasionó demasiadas pérdidas, es sumamente complejo y, por ello, en el Decreto por el que se adiciona la Ley, se le conceden facultades al Departamento del Distrito Federal que le permitan buscar soluciones prácticas a dicho problema; pero ésto, no permite a dicho Departamento, dejar de conceder las exenciones fiscales (impuestos y derechos) que la Ley de referencia señala, lo que significa un gran avance en la solución real de los problemas sociales, que la carencia de vivienda produce.

En su Artículo 47 de la adición de la Ley de Condominio hace referencia en los casos que podrá constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio Vecinal;

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 Fondo 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 ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las Dependencias y entidades mencionadas;

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales 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 lo habiten, al régimen a que se refiere este capítulo. "El Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal", no podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos.

En los siguientes preceptos señala que deberá ser autorizados por el Departamento del Distrito Federal, conforme al Artículo 3o.; que la formalización de los actos respectivos tendrá el tratamiento que determine el Departamento del Distrito Federal.

Que para la Administración y Vigilancia de ésta, la declaratoria dará preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto, y que los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el Artículo 3o. de la 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.

#### G.- ACUERDO DE 1989 REFERENTE A LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACION

Publicado en el Diario Oficial del 5 de abril de 1989. Por este acuerdo, anuncia un programa de trabajo con la finalidad de regularizar jurídicamente aquellos predios irregulares, otorgándoles a sus poseedores la seguridad jurídica, mediante la escritura pública correspondiente. Es la primera vez que se preconiza oficialmente a la escritura como el verdadero y más eficaz medio de regularización inmobiliaria. El acuerdo se refiere a todos los programas de regularización territorial que lleve a cabo el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas y aclara que se aplicará solo respecto de los beneficiarios de dichos programas y siempre que intervenga el Departamento del Distrito Federal o sus entidades de vivienda.

**El Acuerdo establece medidas radicales de simplificación administrativa, tales como las siguientes:**

a).- Los usos y destinos de los predios se consideran de antemano permitidos;

b).- Las lotificaciones, aperturas de calles y construcciones que existan con anterioridad al acuerdo, se considerarán regularizados en cuanto a licencias, áreas de donación, cajones de estacionamiento y manifestación de construcción;

c).- En la constitución de condominios de predios que formen parte del programa, no se requerirá de licencia ni permiso alguno, ni de fianza y el acuerdo surtirá los efectos de la declaratoria de Ley.

d).- Los condominios que se constituyan se considerarán como vecinales;

e).- Quedan autorizadas todas las fusiones, subdivisiones o relotificaciones de predios que se requieran;

f).- En la constitución de condominios y enajenaciones, no se requerirá ni de certificados de gravámenes ni de constancia fiscal alguna;

g).- En las enajenaciones, el notario queda liberado además, de las siguientes obligaciones: no se requiere presentación del segundo aviso preventivo, se considera que el notario cumple con su obligación de cerciorarse de estar o no arrendados los inmuebles con la simple declaración en ese sentido que hagan los representantes del programa o el propio enajenante, no se requerirá de avalúo individual y por el precio se entenderá el que indique el programa en sus instrucciones. Las declaraciones y avisos administrativos o fiscales, se presentarán en relaciones globales simplificadas sin la presentación de anexo alguno, el notario podrá autorizar definitivamente la escritura con la presentación de la declaración global simplificada, se entiende por cumplida la obligación del notario de calcular y liquidar impuestos, por la simple presentación de la citada relación;

h).- En estos programas, se dispone que deberán de participar todos los notarios del Distrito Federal en los términos del convenio que se suscriba con el Colegio de Notarios;

i).- Se prevee el otorgamiento de los subsidios que en cada caso, la autoridad considere convenientes o necesarios; y,

j).- Bastará para acreditar la personalidad del representante del Departamento del Distrito Federal, la exhibición de una copia de su nombramiento respectivo.

#### H.- ACUERDO DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES DEDICADAS A VIVIENDA

Publicado en el Diario Oficial del 6 de marzo de 1990. El objeto del acuerdo fué el otorgar la regularización "automática", para efectos del Reglamento de Construcciones y para la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, para aquellos inmuebles dedicados a vivienda cuyos propietarios hubieran cumplido con la obligación de declarar el valor catastral y el impuesto predial, dentro de un plazo que terminó el 1 de mayo de 1990. Quedaron exceptuados de este beneficio, los inmuebles no destinados a vivienda o los que no tenían un destino habitacional preponderante. En el caso de viviendas sujetas a condominio, éstas también quedarían regularizadas, pero sin que ello implicara prejuzgar sobre el régimen de condominio, es decir, la regularización operaba en vivienda condominal, solo en casos excepcionales, como sería el supuesto de que el vendedor o el propio condómino no hubiera dado oportunamente el aviso de terminación de obra y aún no se le hubieran girado boletas de predial, supuesto donde quedaría regularizado el inmueble tanto en materia de construcción como en materia fiscal, sin que ello implicara en caso de omisión de pago condonación alguna.

#### I.- ACUERDO DE 1990 DE PRORROGA DEL ACUERDO DE REGULARIZACION

Publicado en el Diario Oficial del 10 de octubre de 1990. Este tuvo por objeto, ampliar hasta el 31 de diciembre de 1990, el beneficio de la regularización automática, si los contribuyentes declaraban el valor catastral y pagaban el impuesto predial por el año de 1990.

## J.- ACUERDO DE FACILIDADES DE 1990 VIGENTE.

Publicado en el Diario Oficial del 10 de octubre de 1990. Los antecedentes que inspiraron este Acuerdo fueron principalmente estos tres:

**PRIMERO:** La posibilidad de constituir condominios simplificados de arrendatarios, concluyó el día último de noviembre de 1988;

**SEGUNDO:** Se habían ya implementado medidas de simplificación para el trámite condominial notables, tales como la supresión, a partir del año de 1990, del impuesto sustitución de estacionamientos y la regularización automática de construcciones y de situación fiscal de las mismas, concedida durante casi todo el año de 1990; y

**TERCERO:** El Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, publicado en el Diario Oficial del 5 de julio de 1990, previa la realización de modificaciones jurídicas, administrativas y fiscales necesarias para abatir el costo de titulación de vivienda y la facilitación de la constitución de condominios. Los objetivos de este Acuerdo, según su artículo primero, son dos: a).- Establecer facilidades administrativas y fiscales en relación con la constitución de condominios de inmuebles de uso preponderantemente habitacional, y, b).- Establecer estímulos fiscales a favor de los arrendatarios que deseen adquirir la propiedad de la vivienda arrendada.

El Acuerdo de facilidades, podría resumirse así:

I.- Viene a ser una especie de reposición del Decreto del 7 de febrero de 1985, pues prevee la posibilidad de volver a constituir condominios simplificados, es decir, sin licencias y declaratoria, pero ahora ampliando los supuestos, pues se incluye tanto a los inmuebles de viviendas arrendadas como a los inmuebles de viviendas ocupados por sus copropietarios.

II.- Se pueden entender ahora estos nuevos 5 supuestos de procedencia de la solicitud de cambio de régimen:

1.- Que se trate de inmuebles ya edificados integrados por viviendas solamente o en forma preponderantemente con el ochenta por ciento por viviendas y por locales comerciales en la planta baja y con frente a la vía pública;

2.- Que estén arrendadas las viviendas bajo contratos de arrendamiento vigentes y que la mayoría de los arrendatarios estén de acuerdo con el cambio, prueba de lo cual, serán las cartas por ellos firmadas;

3.- Si se trata de un inmueble en copropiedad, se requiere que la totalidad de los copropietarios estén de acuerdo con el cambio;

4.- Que el inmueble admita cómoda división y tengan dictamen de seguridad estructural si rebasan los dos niveles, y;

5.- Que los interesados, dentro del plazo de 1 año, contado a partir de la fecha de la licencia del cambio, eleven a escritura la constitución del régimen.

III.- Las facilidades administrativas que se conceden, son:

a).- La expedición de la licencia del cambio, se hará en un plazo de 15 días hábiles, con un trámite simplificado;

b).- La licencia hará las veces de la declaratoria de procedibilidad del proyecto;

c).- En caso de un edificio ya edificado, que no tenga la licencia de construcción previa, bastará haber hecho la declaración oportuna del valor catastral y el pago de predial para que se de por cumplido el requisito y se aceptarán los cajones de estacionamiento que haya y en caso de haber licencia, se cuidará de que existan los estacionamientos autorizados.

IV.- Se establece un SUBSIDIO, que deberá ser solicitado a la Tesorería por el notario que intervenga, del 50% del importe liquidado del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles local, en favor de los arrendatarios que adquieran precisamente la vivienda que habitaban y siempre que la base gravable del impuesto, no exceda de la suma de N\$200,000.00.

**K.- INSTRUCTIVO PARA APLICAR EL ACUERDO ANTERIOR.**

Publicado en el Diario Oficial del 23 de noviembre de 1990. Este instructivo, es expedido por los Secretarios generales de Gobierno, y de Planeación y Evaluación y por el Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. El objeto, vuelve a ser el unificar criterios de interpretación del Acuerdo. Es expresamente obligatorio para las Delegaciones y Unidades Administrativas que intervengan en la aplicación del Acuerdo. Tiene este instructivo grandes avances respecto a los anteriores. Tiene un capítulo de definiciones sobre los conceptos básicos. Por ejemplo, nos aclara, entre otros conceptos, que "COMODA DIVISION", significa la situación de las unidades privativas que son susceptibles de ser aprovechadas independientemente, por tener una salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública. Además, aclara que si el propietario no eleva a escritura pública en el plazo de un año, la autorización del condominio, ésta quedará sin efecto. En consecuencia, las licencias tendrán siempre una vigencia imperrograble del 1 año.

Algunas novedades en el Acuerdo, es que se prevee la posibilidad de que sea propietaria del inmueble una asociación o sociedad civil integrada por los actuales o futuros ocupantes de las viviendas, que se han constituido para construir o para adquirir tales viviendas para después asignarlas a sus socios y en este supuesto, para los efectos del Acuerdo, a los asociados o socios de tales personas morales, siempre que sean ocupantes de las viviendas, se les asimila al concepto de inquilinos. También se prevee la procedencia del cambio en el caso de edificios arrendados actualmente desocupados, si se demuestra su anterior destino. En este tipo de condominios, no se exigirán planos de instalaciones, estructurales ni memorias de cálculo, solo habrá planos de plantas y arquitectónico. Para efectos del dictamen de seguridad estructural, que puede ser expedido por las entidades del Departamento del Distrito Federal en caso de viviendas de interés social, se aclara que por éstas entidades, se entiende a: el Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU) y al Programa Casa Propia, (FICAPRO). En el tema de los estacionamientos, se precisa que en inmuebles construidos con licencia expedida antes del 3 de julio de 1987, no se exigirá el número de cajones que establece el Art. 80 del Reglamento de Construcciones, sino los que se indiquen en la licencia. Para efectos del subsidio, se indica que los notarios DEBERAN

insertar tanto en su escritura de enajenación, como en el recuadro de "OBSERVACIONES" de la declaración del impuesto local, una leyenda que diga así: "...El comprador de la unidad privativa constituida bajo el régimen de propiedad en condominio, mismo a que se refiere la resolución N. de fecha de 19 , emitida por , es sujeto de subsidio equivalente al 50% del impuesto establecido por el Art. 25 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, de conformidad con el artículo 7 del Acuerdo publicado en el Diario Oficial del 10 de octubre de 1990...."

#### L.- INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Una vez que se ha protocolizado la escritura de la Declaración Unilateral de Voluntad para Constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el Notario está obligado a expedir el testimonio de dicha escritura, misma que deberá ser enviada al Registro Público de la Propiedad para su debida inscripción, como se establece en el Art. 5o. de la Ley Sobre la Materia. El registrador en su momento procederá a clasificar y asentar la inscripción de dicho testimonio en un "Folio Real". El Condominio para su debida inscripción deberá de asentarse en un "Folio Matriz" y en "Folios Auxiliares" es decir, el primero es la carpeta en donde el registrador anotará las características del condominio, de cuantos departamentos consta el edificio o unidad, ubicación, medidas, linderos y superficie, etc., y se procederá a registrar los números de los folios que les corresponde. El Folio Auxiliar es la carpeta que se expide, y en la que también se señalan las características del departamento; ésto es, el número de departamentos de que consta, superficie, medidas y linderos, piso en el que se encuentra, cada uno etc., y se anota un número de folio que le corresponde.

El Código Financiero del Departamento del Distrito Federal en su capítulo IX, sección quinta, relativo al Registro Público de la Propiedad en lo tocante al cobro de cuotas de los derechos de inscripción en relación a los inmuebles que sean afectados o sujetos al régimen de propiedad en condominio, en su artículo 222 establece:

**ARTICULO 222, fracción III.-** Por la inscripción de la constitución de Régimen de Propiedad en Condominio o sus modificaciones por cada unidad en el Registro Público de la Propiedad, se pagará la cantidad de CIENTO SESENTA Y CUATRO NUEVOS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.

## CAPITULO CUARTO

### ORGANOS DE REPRESENTACION DEL CONDOMINIO

Como consecuencia de esta proliferación de los inmuebles sujetos al Régimen en estudio, ha habido la necesidad de organizar su funcionamiento y por tanto sus actividades dentro del campo jurídico y de administración, mediante órganos, que se encargan de normar y regular su adecuado uso y disfrute, así como la planeación y prevención de los problemas entre los condóminos, y la recaudación de las cuotas para el mantenimiento y conservación de los mismos.

En la actualidad los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, por el gran número de departamentos de que se componen y por lo tanto del sin número de complicaciones que ésto crea se requiere de una administración especializada y con conocimiento de causa de los problemas con los que se tiene que afrontar en la vida cotidiana. Por otro lado es conveniente saber a que tipo de problema se enfrenta la administración de estos inmuebles con más frecuencia y cuales son los medios para resolverlos.

Trataremos de analizar un tema tan especial y esencial dentro de este sistema, como son los órganos de administración, analizando a cada uno de ellos en sus cuestiones teóricas y prácticas, para poder llegar así a algunas conclusiones sobre los mismos.

### ORGANOS DE REPRESENTACION: SU IMPORTANCIA

El Régimen de Propiedad en Condominio como cualquier otra institución requiere de un orden para reunión de sus elementos y poder así lograr su buen funcionamiento, ahora bien, la reunión de estos elementos requiere de una organización y esta organización a su vez de un ordenamiento o proceso integrado por métodos y técnicas que lo lleven a una armonización y equilibrio; a estos métodos y técnicas se les denomina administración; ésta es la encargada de resolver y ejecutar tanto los problemas económicos como sociales, jurídicos o administrativos, encaminados a la organización y funcionamiento de un ente que tiene como fin alcanzar un rendimiento eficiente y lícito.

La administración es la acción humana encaminada a encontrar los rendimientos más útiles. Se actúa con un propósito de cooperación que une los esfuerzos humanos para lograr metas determinadas.

La facultad de administración y organización es una facultad de la mente humana y tiene por objeto alcanzar las metas propuestas utilizando los siguientes medios: a).- La planificación que comprende la previsión, es decir, que puede hacer; b).- La capacidad o medios económicos disponibles o previsibles; c).- La organización, o sea, cómo va a hacerse; d).- Dirección, ordenar que se haga bajo principios económicos, técnicos y jurídicos; e).- Ejecución, es la realización concreta de los fines señalados en sus leyes o principios; f).- Control, o examen de lo realizado para corregir deficiencias, errores e insuficiencias para demandar responsabilidades a los infractores.

En la administración existe un elemento esencial que es la decisión, así nuestra Ley señala como función principal para la asamblea la de decisión.

Los órganos de administración actúan como conciliadores en el caso de desavenencia entre los condóminos; planifica para nuevas obras, mantenimiento y operación del condominio; ejecutor de las resoluciones de las asambleas, y la principal que será la de reunir a los condóminos para armonizar la convivencia familiar y promover la amistad entre éstos y en general fomentar la ayuda y el desarrollo de la colectividad.

Encontramos que la administración de condominio tiene mucha semejanza con las sociedades mercantiles ya que los órganos de administración son muy similares, como a la Asamblea de los socios o accionistas, el Administrador o Consejo de Administración, el Comisario, o el Comité de Vigilancia, etcétera.

Los órganos de Administración del Régimen de Propiedad en Condominio, principalmente son tres: Asamblea de Condóminos, El Administrador y el Comité de Vigilancia.

El Régimen de Propiedad en Condominio, usará también el término órgano de administración para aquellas personas o aquellos grupos de personas que con determinadas funciones actúan para, o por el interés colectivo del grupo.

El hablar de los órganos de administración referentes al condominio, requiere un grupo de personas físicas o personas morales para su funcionamiento y así la Asamblea de Condóminos actuará, como órgano deliberativo, el administrador como órgano ejecutivo y representativo y el Comité de Vigilancia, como órgano de vigilancia, acto por el que se le otorgan al administrador facultades representativas para actos de administración y para pleitos y cobranzas; y dentro de las ejecutivas que serían las de dar cumplimiento a los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos.

I.- LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS  
A).- CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA

Desde mi punto de vista la Asamblea General de Condóminos debe de considerarse como: "La reunión de los propietarios para tomar acuerdos en relación con los bienes de propiedad común y para el buen uso y disfrute de los departamentos, viviendas, casas o locales de que sea propietario cada condómino."

Ahora bien, la Asamblea de Condóminos, ha sido definida en muy diversas formas, algunos autores dicen que es el órgano supremo del Régimen de Propiedad en Condominio, en cuanto sirve de expresión a la voluntad colectiva con facultades deliberantes y recolectoras.

Para Hernán Racciatti, la asamblea de copropietarios "es aquella que debidamente convocada y obrando dentro de sus atribuciones legales y reglamentadas, es el órgano supremo ejecutivo, y en caso judicial o arbitral a quien incumbe la determinación de las bases esenciales que en cada caso deberán de respetarse a fin de asegurar y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad".\* (10)

La Asamblea de Condóminos es el órgano de decisión el que junto a otros órganos (administrador, y Comité de Vigilancia), van a ejercer la administración del Régimen de Propiedad en Condominio.

Ahora bien, quiénes son los que forman parte de la Asamblea de Condóminos. Según fracción tercera del artículo veintisiete de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, además de los Condóminos propietarios de un departamento, vivienda, casa o local, podrán participar en la Asamblea de condóminos el acreedor hipotecario o bien el vendedor que haya realizado las operación sujeta a la modalidad de la reserva de dominio, esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a dichas asambleas; pero para tener derecho a concurrir a la Asamblea de Condóminos y a intervenir con voz y voto según el porcentaje que el corresponda, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo treinta y uno fracción uno de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio.

La asistencia de los propietarios a la junta podrán ser personal, nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio puede facultar la representación o determinar otras formas o procedimientos. Pudiendo ser representado un condómino por otro de ellos, siempre y cuando éste no represente más de dos condóminos, es una junta de propietarios.

Asimismo, si el departamento, vivienda, casa, o local, estuviere dado en arrendamiento o usufructo, podrán comparecer a la junta el arrendatario o el usufructuario, en caso de que tengan esa designación siempre en representación del condómino, también podrá concurrir a éstas el acreedor hipotecario o el vendedor que se haya reservado el dominio siempre y cuando haya registrado su crédito ante el administrador.

La fracción segunda de este mismo artículo, señala que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento, vivienda, casa o local que represente en el total del condominio.

La fracción cuarta establece que la votación debe ser personal, nominal y directa, pero si atendemos a lo que establece la fracción segunda cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que representa la cuota de participación respecto del valor total del condominio.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 27 de la Ley de condominio La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, la ley la menciona exclusivamente; es la autoridad máxima en cuanto a decisiones, pero no señala como debe constituirse ni por quiénes debe de estar constituida.

Diferentes legislaciones tanto nacionales como extranjeras denominan a la Asamblea de Condóminos de diferentes formas tales como: Consorcio de propietarios, dando a esta denominación una definición de lo que debe entenderse por Asamblea, o sea la reunión de todos los titulares del derecho de propiedad y condominio, la organización de los propietarios de los departamentos, viviendas, casas o locales en una unidad para la defensa, mejoramiento y conservación del condominio.

En nuestro Derecho, la Asamblea de Condóminos como órgano supremo, está constituida por todos los propietarios y por los acreedores registrados en los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que componen un inmueble y es la reunión de los titulares del derecho de propiedad en condominio con facultades deliberatorias, ya que al administrador se le otorgan las facultades representativas y ejecutivas.

#### B) PERSONALIDAD JURIDICA DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

Este es uno de los puntos más discutidos en la doctrina, sobre si debe de concedérsele o no personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos. De acuerdo a las diversas doctrinas que se han elaborado y tomando en consideración la posición tomada por nuestra legislación, analizaremos si la Asamblea tiene o no personalidad jurídica.

Existen dos corrientes, una en pro de los que reconocen la personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos, considerándolo un ente distinto al de las personas que lo conforman y otra, en contra, quienes niegan absolutamente que la Asamblea de Condóminos tenga personalidad jurídica.

La primera corriente, es decir, la doctrina Francesa, afirma y declara que el Sindicato deberá de gozar de personalidad moral, aduciendo que por este medio se realiza una unificación de copropiedad, de tal manera que el inmueble

colectivo dividido en departamentos no quedaría constituido como antes por la yuxtaposición pura y simple de diferentes propiedades, sino que hay una fusión de todas aquéllas en una sola actividad. El sindicato o consorcio de copropietarios, persona moral.

Roger Thévenot, Frédéric Denis y Charles Julliot, son los tratadistas que se inclinan por esta corriente.

Los autores que niegan la personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos, como principales exponentes tenemos a Manuel Laquis, Siperman Nobilbo y Corvalum, Poirier, Messineo, Battie Vázquez, Visco y Salís.

Manuel Laquis y Siperman.- Apoyan su teoría en que la Ley no ha investido de personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos además no existen en ella elementos que la configuren ni aún de manera imperfecta. A través de un análisis más particular se podrá apreciar que el consorcio de propietarios carece de los atributos propios de la personalidad e identidad patrimonial; no constituye en un sujeto de Derecho, diferenciando de sus miembros con actitud que adquiere derechos y obligaciones.

Estos autores basan su criterio, en que se desconoce la personalidad al derecho de copropiedad y con base a estos fundamentos y teorías niegan la personalidad de la Asamblea, y en el último de los casos consideran la Asamblea es el conjunto de propietarios desde el punto de vista de los bienes que administran, y no hay razón por la cual aplicar las reglas generales de la copropiedad, toda vez que es un Régimen especial, en el cual no deben aplicarse teorías y figuras semejantes a las figuras jurídicas a las que se asimilen cada una tiene un tratamiento especial en la Ley.

Messineo.- Señala que el condominio nunca se eleva al rango de persona jurídica, por más que las cosas comunes se hagan divisibles; y el condominio adopta algunos instrumentos de la persona jurídica, el de la Asamblea, y del Administrador y aunque éste último le corresponde una representación unitaria que se parezca a la del órgano administrativo de la persona jurídica. En el condominio falta la autonomía patrimonial, aún imperfecta, con ella estarían en contradicción la circunstancia de que los efectos patrimoniales de la representación se reflejan directamente sobre cada uno de los Condóminos y no sobre la colectividad.

Battle Vázquez.- También niega la personalidad de la Asamblea de Condóminos, establecidos en su teoría que pudiendo decir que la Asamblea o Junta de Propietarios que es el órgano supremo y deliberatorio de la comunidad. El Condómino no constituye una personalidad como una persona jurídica; en la propiedad por pisos puede haber base para reconocer un ente corporativo, pero la personalidad jurídica no es algo que surja espontáneamente, sino que es una concesión del derecho, del orden legal aunque lo haga a las realidades preexistentes.

Salies.- Establece en su teoría que "Solo impropriadamente se puede hablar de la Asamblea como órgano, ya que ésta, no es otra cosa que la reunión para resolver sobre los actos de Administración, cuyos efectos se producen para todos, conservan siempre su individualidad diferenciada, tanto que la deliberación que se concreta en el acuerdo, no puede considerarse expresión o declaración de voluntad de un ente distinto a los individuos sino solo el resultado de un acuerdo de éstos que los obliga, como un contrato no en cuanto al acto emanado de un sujeto distinto, no hay personalidad jurídica.

El Lic. Manuel Borja Martínez, opina acerca de la personalidad de la Asamblea de Condóminos diciendo: "Nuestra legislación no concede personalidad jurídica distinta de la de los dueños de los departamentos al consorcio de propietarios. En la iniciativa presidencial enviada a la Cámara de Senadores con el proyecto de Ley sobre Condominio, se incluye el capítulo denominado el consorcio de propietarios en el que se establecía que éste tendría personalidad jurídica y sería representado por el Administrador, salvo que el Reglamento determine otra cosa; Artículo 45 de la iniciativa de Ley de 1954. Pero la comisión encargada de revisar la iniciativa del ejecutivo, con el objeto de evitar una confusión sobre los titulares de la propiedad y sobre quiénes y contra quiénes debe ejercitarse las acciones respecto a los bienes propios y a los bienes comunes juzgó que no era conveniente establecer el consorcio de propietarios y mucho menos con personalidad jurídica pues el hecho de una mancomunidad o propiedad en común no bastaría para establecer la personalidad jurídica, sino que se trata de una copropiedad cuyo representante es el Administrador; la supresión propuesta por la comisión fue aceptada sin discusión por la Cámara y se eliminó el capítulo de la Ley aprobada."\* (11)

(11) \* MANUEL BORJA MARTINEZ.- OP. CIT, PAG. 215 y 216. .

A lo establecido por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito y a la doctrina no interrumpida en México sobre que la copropiedad jamás ha creado una personalidad jurídica; personalidad jurídica que sería innecesario crear en favor del consorcio de propietarios, puesto que este consorcio no tendría objeto ni función que desempeñar, pues de acuerdo con la naturaleza del Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, la propiedad individual respecto de los departamentos o pisos, corresponde en forma individual a cada propietario y colectiva respecto a los bienes de uso común. Consecuentemente, el ejercicio de las acciones que en lo personal corresponden a cada propietario privado por su bien propio las ejercerá éste, y las acciones referentes a los bienes comunes las ejercerá el administrador como apoderado de los copropietarios, según se establece en la misma ley.

Por último el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo.- Nos dice que "El condominio, comunidad jurídica, no tiene personalidad jurídica dentro de la legislación mexicana.

En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, el conjunto de condóminos actúa por medio de órgano condominal; la Asamblea, el Administrador y el Comité de Vigilancia. Las resoluciones tomadas en la Asamblea, son ejecutadas naturalmente por el administrador y excepcionalmente por un delegado especial. De acuerdo con el artículo 33 de la citada Ley, el representante de los condóminos es el Administrador, quien tiene facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración en relación a los bienes comunes. Acredita su carácter por medio de la Escritura Constitutiva del Condominio y en su caso con la protocolización del Acta de Asamblea por la cual fue nombrado".\* (12)

(12) \* BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.- REPRESENTACION, PODER Y MANDATO. EDIT. PORRUA. PAG. 83. México Distrito Federal, EDICION 1989.

En nuestro país encontramos al respecto, que la iniciativa enviada por el Poder Ejecutivo a la Cámara de Senadores para elaborar la ley de 1954, el artículo 45 establecía: "El consorcio de propietarios tendrá personalidad jurídica y será representada por el administrador salvo que el Reglamento determine otra cosa.

El mismo proyecto en su artículo 46 establecía: El consorcio de propietarios lo forman las personas que tengan dominio directo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio construido todo o en parte sobre el mismo terreno.

Las comisiones encargadas de la revisión del proyecto suprimieron esos artículos por las siguientes razones:

a) Para evitar confusión entre los titulares de la propiedad y sobre quiénes y contra quiénes deben ejercitarse las acciones respecto de los bienes propios y a los bienes comunes.

b) El hecho de crear una mancomunidad o propiedad en común no basta para establecer la personalidad jurídica. Es pues una copropiedad cuyo representante es el administrador.

c) Por lo dispuesto en el artículo 25 del Código Civil jamás ha creado personalidad jurídica. Por lo tanto las acciones que se traten de intentar se registrarán en la forma siguiente:

I - Las que correspondan a las partes privativas las ejercerá el propietario de cada departamento, vivienda, casa o local por sí en forma individual, como sujetos de derechos y obligaciones.

II - Las acciones referentes a los bienes comunes las ejercerá el administrador como representante de los copropietarios.

En consecuencia nuestra legislación, tanto la anterior como la vigente no le reconoce personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos.

En sentido opuesto encontramos diversas teorías como la que expone el maestro José Castán Tobeñas al decir: Que no es un problema de derecho filosófico, sino de derecho legislado y de técnica jurídica. Cada legislación positiva puede resolver con cierto margen de discrecionalidad no arbitrariamente, sino teniendo en cuenta las condiciones y prácticas imperativas en cada época y lugar, sin perder nunca de vista la utilidad que reporte reconocer en el ente social, los siguientes supuestos para reconocerle personalidad jurídica:

a) Un substracto o soporte, o sea, una entidad que pueda aparecer como independiente de sus elementos componentes (incluso los elementos humanos que los constituyen), y que puede ser una asociación (si se trata de una persona jurídica de tipo asociativo) o una obra ( si se trata de una persona de tipo funcional).

b) El reconocimiento explícito o implícito del ordenamiento jurídico, que atribuya a dicha entidad la cualidad de persona jurídica con la correspondiente capacidad.

Sujetándonos a este criterio, y ya que nuestra Ley no lo reconoce ni expresa ni tácitamente personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos ya que ésta, no se encuentra en ninguno de los supuestos que señala en sus seis fracciones el artículo 25 de nuestro Código Civil Vigente, podemos concluir que la Asamblea de Condóminos no tiene personalidad jurídica.

Ahora bien, existen otros autores que reconocen personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos, encontramos como principales exponentes a Hernán Racciatti, Eduardo J. Laje, Mario Bendersky, Ferrara y Eduardo Pérez Pascual.

Las teorías de estos autores deben de considerarse como eclécticas ya que por un lado sí le reconocen personalidad jurídica a la Asamblea de Condóminos pero no la admiten plenamente, afirmando que es un sujeto de derecho independiente de las personas que los constituyen pero está restringido en el cumplimiento de sus fines por no estar expresa y legalmente reconocida como una persona jurídica.

Así, Hernán Racciatti, dice, que dentro del sistema de propiedad horizontal se desprende los derechos sobre la cosa común a favor del consorcio y que todo ello crea una voluntad común con su aspecto social, el consorcio como titular del derecho de propiedad del edificio con tal de que dicha voluntad colectiva dirigiera a su fin común, da origen a un embrión de propiedad jurídica, a una personalidad atenuada e incipiente.

Con respecto a esta teoría, considero que la personalidad jurídica no puede ir creciendo como un ente vivo, por lo que, o se da la personalidad y es reconocida por la Ley, o no se tiene dicha personalidad y es desconocida por la Ley, ya que no se puede concebir una pequeña o grande personalidad en el campo del derecho y hasta llegar a su madurez y así manifestarse plenamente, en estos conceptos no admite términos medios, existe o no existe, el legislador la reconoce en forma expresa en una Ley o no la reconoce, de ahí que no es aceptable tomar en consideración esta teoría.

Eduardo J. Laje.- En su teoría reconoce una personalidad en forma restringida en la cual expresa: Si bien la Ley Argentina 13.512 no ha dado expresamente personalidad al consorcio como tampoco lo hacen las leyes extranjeras sobre la materia, no cabe sino concluir que admite la existencia de este sujeto de derecho diciéndonos: si no existiera un sujeto de derecho distinto a los dueños individualmente consideramos no podría concebirse que el administrador pudiera promover una acción en contra de uno de ellos como la autoriza el artículo 5o. con las graves consecuencias que la propia Ley prevé contra el accionado.

En nuestra ley el caso antes planteado no es posible llevarlo a cabo, ya que en el artículo 31 fracción XII de la Ley de Condominio señala exigir con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, de las responsabilidades en que incurra. En este acto la Ley señala que cada condómino debe otorgar la representación al administrador, para que pueda demandar al infractor siendo contrario a la que considera Eduardo J. Laje, en su teoría antes mencionada.

**Pérez Pascual.**- Es uno de los autores que reconocen la personalidad de la Asamblea de Condóminos, sosteniendo al respecto: la junta de propietarios, es un sujeto de derecho, en tanto en cuanto actúe dentro del campo del derecho que le es propio y dentro del cual debe ser reconocida la personalidad jurídica. Su sustrato personal lo constituyen una asociación de personas de derecho privado de tipo específico y contenido propio, cuyo fin es el servicio a la parte privativa mediante el mantenimiento y conservación de los elementos comunes y definitivamente la funcionalidad de la institución de la propiedad horizontal.

Este mismo autor, considera al conjunto de condóminos como Asociación Civil, ya que en realidad busca el beneficio y mejoramiento de un interés común, y no como una Sociedad Mercantil que persigue fines de lucro, ni tampoco la de una sociedad de carácter público, sino un organismo de estructura sumamente sencilla que ayudará a los problemas que plantea el condominio.

**Rafael Palmiero.**- Señala como razones para justificar la personalidad de la Asamblea de Condóminos, los siguientes puntos:

- 1.- Es un ente ideal con plena personalidad jurídica;
- 2.- Es propietario exclusivo de la estructura material del edificio que limita los espacios de los que dispone con restricciones cada consorcio;
- 3.- Como sujeto de derecho es un ente que adquiere derechos y contrae obligaciones, distinto de los miembros que lo integran;
- 4.- Responde con el edificio por las obligaciones que contraen y el seguro contra riesgos, debe efectuarse al edificio en bloque y no a las unidades en particular, si se destruye una unidad funcional del edificio por causas no imputables a su titular el seguro total debe aplicarse a su restructuración;

5.- Como todos los entes con personalidad jurídica plena debe ajustarse su dinámica a los fines señalados en su reglamento de copropiedad y administración, diferenciándose de ellos únicamente por que es innecesaria la autorización oficial, para funcionar y por que desprendiendo el dominio en forma voluntaria del edificio que constituye en sí el soporte material del consorcio y se extingue con la desaparición del título, la causa del nacimiento.

Dicho autor no fundamenta jurídicamente sus afirmaciones, dando un poco de vuelo a su imaginación, ya que si las personas jurídicas son ficciones creadas por la Ley y si no tiene el reconocimiento de la misma, como es posible que exista, ya que si la Ley no le reconoce personalidad jurídica, debe ser porque el legislador trató de evitar perjuicios a particulares.

Podría seguir enunciando teorías en el mismo sentido que las anteriormente señaladas, pero considero que con las teorías citadas queda manifestado las dos corrientes que encontramos con respecto de la personalidad jurídica de la Asamblea de Condóminos, adhiriéndonos como lo he mencionado a la corriente que niega dicha personalidad a la Junta de propietarios, pues además de los motivos expresados, creo que en caso de reconocer personalidad jurídica al régimen que nos ocupa, sería el mismo condominio, pues lo podríamos equiparar analógicamente a una sociedad, en la que la personalidad jurídica recae en la sociedad y no en la asamblea de accionistas.

## II. LA IMPORTANCIA DE LA EXISTENCIA DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION.

Lleven a la Institución, armonización y equilibrio en un sistema, a estos métodos y técnicas, la administración, es la encargada de resolver los problemas económicos, sociales, jurídicos o administrativos, encaminados a la organización y funcionamiento del condominio siguiendo o estableciendo una serie de reglas que se aplicarán en forma ordenada mediante métodos y técnicas tendientes a dirigir, regir y controlar a un conjunto de personas y bienes, con el fin de alcanzar un rendimiento eficiente y lícito.

Se ha afirmado que la administración y organización tiene por objeto alcanzar las metas que se han propuesto, tomando en consideración los siguientes medios: 1) La planificación, que comprende la prevención, es decir, qué puede hacerse; 2) La capacidad económica disponible; 3) La organización, cómo se va a ejecutar lo que debe hacerse; 4) Dirección, ordenar que se haga bajo los principios económicos, técnicos y jurídicos; 5) Ejecución, es decir, la realización concreta de los fines señalados; 6) Control y examen de calidad de lo realizado para poder corregir deficiencias, errores e insuficiencias para demandar responsabilidades a los infractores.

La administración es la acción de servicio y seguridad, por consiguiente en cualquier grupo o comunidad de personas que se proponga en realizar un determinado fin, siempre surgirá la necesidad de administrar, tomando en consideración los seis elementos antes señalados y otros.

De los de administración en casi todos se señala y precisa que el elemento esencial de la administración es la decisión; en nuestra Ley de Condominio se señala como función principal para la Asamblea la de decisión. Como consideramos que no puede concebirse el Régimen de Propiedad en Condominio sin administración, ya que ésto implicaría tener un cuerpo sin cabeza, pues los órganos de administración son los centros de decisión, es donde se piensa, delibera y ejecuta, y que sin dichos órganos no sería posible una convivencia pacífica y sin problemas.

Los órganos de administración, también actúan como conciliadores en el caso de desavenencia entre los condóminos; como ejecutor de las resoluciones tomadas en la Asamblea de Condóminos, y la de reunir a los condóminos para vivir en armonía, la buena convivencia familiar y promover la amistad entre éstos; y en general fomentar la ayuda y el desarrollo de la colectividad.

En la Ley encontramos que la Administración de Condominio guarda mucha semejanza con la de una sociedad mercantil ya que los órganos de administración son similares y así podemos señalar a la Asamblea de Socios o Accionistas; al administrador o el consejo de administración, comisario o comité de vigilancia, etcétera.

En relación con la Asamblea de Condóminos el artículo 27 que la Ley establece, el principio general aplicable de la estructura de la Asamblea de Condóminos como un ente colectivo, es el órgano supremo del condominio; El artículo 28 destaca la supremacía jerárquica que tome la Asamblea frente al Administrador y frente al Comité de vigilancia.

En nuestro derecho la Asamblea de Condóminos, es el órgano supremo y está constituido por todos los propietarios y por los acreedores registrados de los diferentes departamentos, casas, viviendas o locales de que se compone el inmueble y es la reunión de los titulares del derecho de propiedad en condominio con facultades deliberatorias; al administrador se le otorgan las facultades representativas y ejecutivas, (artículo 33) por lo que se le otorgan facultades representativas para actos de administración y para pleitos y cobranzas; y dentro de las ejecutivas que serían las de dar cumplimiento a los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos establecidas en el artículo 31 de la Ley.

Hermán Racciatti.- dice "La Asamblea de Condóminos, debidamente convocada y obrando dentro de sus atribuciones legales y reglamentadas, es el órgano supremo ejecutivo, y en caso judicial o arbitral, a quién incumbe la determinación de las bases esenciales que en cada caso deberán respetarse, a fin de asegurar y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad".  
\*(13)

Los órganos de administración en el condominio son tres principalmente:

- a) La asamblea de condóminos
- b) El administrador
- c) El Comité de vigilancia

Antes de iniciar el estudio individual de cada uno de estos conceptos es necesario, tener bien claro, sobre lo que se ha entendido como órgano de administración.

El concepto órgano, es un concepto administrativo más que jurídico y tiende a señalar y a diferenciar en los entes sociales, las partes que lo organizan, dirigen, controlan y administran, mismos que son indispensables en toda organización social.

Podemos hacer una clasificación de órganos; necesarios u obligatorios y facultativos o auxiliares.

Dentro de los necesarios encontramos a la Asamblea de Condóminos, el Administrador, el Comité de Vigilancia, los artículos 27 y 29 fracción I y II de la ley vigente de Condominio señalan como obligatorios los órganos facultativos, por el contrario, son opcionales y pueden ser llamados de muy distintas formas, por sus funciones tan variadas denominándoseles auxiliares administrativos, junta ejecutiva, consultores, asistentes técnicos, representante de edificios, etcétera. Dichos órganos facultativos por lo regular se darán en los edificios o casas sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio con un gran número de departamento en donde se dificulta la administración y se requiere de mayor personal para el buen desempeño de las funciones y la pronta solución de los problemas.

Debemos señalar que dentro de las facultades de gozar y disponer que son inherentes al derecho de propiedad, se comprende la facultad de administrar la cosa objeto del derecho mismo, por ésto, la copropiedad a que están sujetos los bienes de uso común es indispensable que exista una administración pues éstos son los únicos que pueden crear conflictos entre sus titulares.

La Ley del Régimen de Propiedad en Condominio en su artículo 29 clasifica las facultades de la Asamblea así como en su fracción XI señala los requisitos para la modificación de la escritura constitutiva y el reglamento.

a) ADMINISTRATIVAS.- Nombrar y remover libremente al administrador y al Comité de vigilancia (artículo 29 fracción I y III); en cuanto a precisar las responsabilidades del administrador frente a terceras (fracción II); la garantía que debe de otorgar el administrador respecto a su fiel

desempeño de su misión y manejo de fondos a su cuidado (fracción IV); en las fracciones V, VI y VII se examinan y aprueban el estado de cuenta anual; el presupuesto anual para el año siguiente; se establecen las cuotas para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otros fondos de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.

B) SANCIONADORAS.- El artículo 38 de la Ley establece que la Asamblea deberá de decidir sobre el ejercicio de la acción para que se obligue a desocupar o vender, al condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás el 29 fracción VIII faculta a promover lo que procede ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la Ley, el Reglamento de Condominio, la Escritura Constitutiva.

El asentar las resoluciones de asamblea en el libro de actas respectivo, es de suma importancia sobre todo cuando deba proceder al cobro de las cuotas de administración que deban de cubrirse, como lo señala el artículo 37 de la Ley sobre la materia; que las cuotas de gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento de condominio. Además de que traerá aparejada ejecución en la vía ejecutoria civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento, si ésta va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de vigilancia o quién lo sustituya y acompañada de los recibos de pagos pendientes, así como de la copia certificada por los mismos funcionarios o por notario público de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento del Condominio y en su caso en que haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

C) PROCESALES.- Considero que estas facultades que la ley confiere a la Asamblea de condóminos tiene carácter imperativo y por tanto no se le puede privar de ellas o disminuirlas en el Reglamento, debiendo por el contrario aplicarlas.

Al constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio de un inmueble, puede darse origen o existencia a la Asamblea de Condóminos, y para ello debe existir cuando menos dos titulares propietarios de un departamento, vivienda, casa o

local sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio ya que si hubiera un solo propietario no podría decirse técnicamente hablando, que se hiciera Asamblea, pues la Asamblea es un órgano colegiado y para su existencia se requiere de dos o más personas.

De lo anteriormente dicho, para la formación de la Asamblea se requiere una reunión; para que actúe como órgano deliberatorio requiere de un mínimo de asistencia según sea el caso para una primera, segunda o ulterior convocatoria; el artículo 28 de la ley señala que cuando la Asamblea se celebre por primera convocatoria se requerirá un quórum del 90% de votantes, cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos el 51% de votantes y si se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes. Tomando en cuenta la importancia de la función de la Asamblea, la misma ley exige que en el Reglamento de Condóminos se establezca todo lo relativo a su desenvolvimiento, como es el de la convocatoria, mayorías, presencia, etcétera; (artículo 34 fracción IV.)

El artículo 27 de la Ley de Condominio alude a la generalidad de unas Asambleas de Condóminos y a la especialidad de otras; "Las Asambleas serán de grupo de Condóminos, las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36 de la Ley. Las demás serán generales."

Las Asambleas de grupo de Condóminos no dependen de que alguno de éstos tengan derechos y obligaciones especiales distintos a los del resto de los condóminos, sino que simplemente puede darse el caso de que en un condominio por su ubicación, de ciertas instalaciones, como escaleras, elevadores, un jardín, etcétera, solo sea del interés de un grupo de condóminos, porque solo se use por ese grupo, entonces, la asamblea se celebrará únicamente por los condóminos de un grupo, pues los gastos comunes en relación con tales instalaciones correrán a cargo sólo de los condóminos que utilicen esa parte de los bienes comunes como lo señala el artículo 36.

Las asambleas generales, se celebrarán cuando menos una vez al año y las de grupo pueden celebrarse cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto en la Ley de Condominio.

La ley no menciona las asambleas extraordinarias pero si hace mención a ciertos casos especiales en el artículo 27 fracción V y que el Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez en su libro de "Derecho Civil titulado Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez" \* (14) las denomina como Asambleas ordinarias y Asambleas extraordinarias, la distinción entre unas y otras es el quórum de votación, dice que a su vez, existe una regla general y una excepción, la regla general, es en el sentido de que las resoluciones de las asambleas se tomarán por mayoría simple de votos y la excepción es que en los casos establecidos en la Ley y el Reglamento se requerirá de una mayoría especial. La ley de 1954, en su artículo 32, regulaba expresamente sólo un tipo de asamblea que se le denominaba anual la que consistía en ventilar los asuntos tales como: informe del administrador y de la cuenta que debería rendir y aprobar el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinar la forma en que se arbitraría los fondos necesarios para cubrirlos. En la Ley actual con mucha mejor técnica se amplía un poco más en su regulación, aunque adolece de algunos defectos como es el de no señalar en forma precisa, qué forma de representación puede darse en las asambleas y en la vida del condominio.

La ley señala un quórum mínimo para la celebración de asambleas según se trate de primera, segunda o tercera convocatoria, así como de que la convocatoria deberá de hacerse con mayor anticipación ahora de diez días a diferencia de la ley del 54 en la que se requerían solo 3 días. Otro punto importante es el relativo a quién debe presidir las Asambleas, la Ley de Condominio solo señala y deja la facultad de escoger la forma, así como la persona que presida la Asamblea al señalar en su artículo 34 fracción IV, correspondiente al Reglamento de Condominio el que los propios condominios establezcan en el reglamento las reglas a seguir para designar a la persona que ha de presidir las asambleas.

(14) \* JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ; DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL; PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ, EDIT. PORRUA, EDICION P 1990. PAG. 402.

El maestro Manuel Borja Martínez en su obra cita a Manuel Orlando Gómez Gil quien señala lo siguiente: "La presidencia de la asamblea debe ser elegida por los presentes en cada reunión, y que el cargo de presidente no lleva implícita ninguna representación legal, ya que el representante de los propietarios es el administrador".\* (15)

La ley señala que el administrador fungirá como secretario de la Asamblea, pero no por esto debe considerarse como un imperativo de la citada disposición, puesto que los condóminos constituidos en Asamblea, podrán nombrar a otra persona como secretario; aunque debe procurarse que sea una persona conocedora del Régimen, de las normas del mismo, ya que el secretario es la persona encargada de levantar el acta, así como de firmarla.

Encontramos en nuestra ley vigente otro tipo de asambleas, por éso se ha previsto la convocatoria y la celebración judicial de la asamblea, por la cual no sustituye a los condóminos, ni toma decisiones, sino que por el contrario con arreglo a un procedimiento regulado por la ley, se arbitrará la reunión de la Asamblea, para que sea ella por medio de sus miembros la que tome las decisiones. Este punto se contempla en el artículo 31 fracción XII, tercer párrafo, la intervención del juez para constatar que existe la cuarta parte del valor del condominio representado para la celebración de la asamblea sin la intervención del administrador. Este supuesto lo puede ejercer los condóminos y acreedores registrados.

#### A) CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

Según lo dispone la ley, aunque no lo hace en los artículos rectores de las asambleas, sino en los que establecen las atribuciones del administrador.

Esta es la etapa preliminar a la asamblea y se considera de vital importancia para la validez de la misma, sin la cual no podría verificarse; la convocatoria deberá hacerla el administrador, cumpliendo con los requisitos que le señala la ley en la fracción XII del artículo 31, tales como: con una anticipación de diez días a la fecha señalada para la celebración de la reunión, indicando lugar dentro del condominio o que hubiere señalado el reglamento para la celebración de ésta, así como el día y hora de esta celebración, con inclusión además del orden del día correspondiente.

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

Además el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

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

Correspondiente a las atribuciones del Comité de Vigilancia, también puede convocar a asamblea según lo prevee el artículo 32 en su fracción X, que establece que a éste toca convocar a Asambleas de Condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.

Existen dos formas para convocar a asamblea, la Ley de condominio de 1972, establece en la fracción XII del artículo 31 lo siguiente: que los condóminos acreedores registrados o representantes, serán notificados en el lugar que para el efecto hayan señalado mediante nota por escrito; aquí observamos el sistema individual; además el administrador deberá colocar la convocatoria en uno o más lugares visibles dentro del condominio; aquí encontramos el sistema colectivo, puesto que se da a conocer a todas las personas en forma pública de la convocatoria.

En el artículo 33 de la Ley del 54 y, el artículo 30, de la iniciativa de ley del 72 se establecía que se debería de recogerse la firma del condómino para constancia de haber recibido la convocatoria, situación que no se aplica en la ley vigente, ya que en ésta solo se menciona que deberá de entregarse por escrito la convocatoria, pero no debe de recabarse la firma para constancia, por otro lado es necesario hacer notar que si no se hace la notificación en forma personal al condómino, se tiene la posibilidad de no conocer la convocatoria que se coloque en lugares visibles del condominio, con la posibilidad de inconformarse y pedir la nulidad de la asamblea si ésta se efectúa sin haber sido aprobada por los condóminos.

Es de gran trascendencia dentro de la convocatoria, saber quiénes pueden estar facultados para hacerla; nuestra ley vigente faculta a los condóminos, al comité de vigilancia y principalmente al administrador, pero existen otras situaciones diferentes como se desprende de los artículos 31 fracción XII y 32 fracción X.

#### B) EL ORDEN DEL DIA

Debemos de entender por orden del día la lista de los puntos o temas que se deberán tratar en asamblea; ésta, considero cumple dos funciones: la primera, tiene como fin el informar a los condóminos los temas a tratar por la asamblea; para que los condóminos estén en posibilidad de prepararse a discutir los problemas que consideren oportuno tratar y resolver; la segunda, sería el delimitar, en cierta forma, las facultades de la asamblea, ya que no podrá tratar otros asuntos diversos a los indicados en ella, salvo caso, de suma urgencia o de exigir responsabilidad al administrador, convocada por el Comité de Vigilancia.

La orden del día debe ser clara, precisa, indicar con exactitud el tema u objeto a tratar y no dar lugar a equivocación, la redacción de ésta, corresponde elaborarla a la persona encargada de hacerlas, que normalmente es el administrador; no obstante en algunos casos la podrán o deberán hacer el comité de vigilancia o los condóminos quienes pueden solicitar se inserten los puntos que crean necesarios para su discusión. La orden del día debe ser completa, para lo cual deberá contener todos y cada uno de los temas que los condóminos habrán de tratar en asamblea, a fin de que no existan confusiones o problemas. En la actualidad, en la práctica, comúnmente se ha usado poner como un último punto en el orden del día el título de varios asuntos diversos y esto es un resumen de todos los demás temas que los condóminos deseen tratar en relación con los anteriores.

#### C) LA ORGANIZACION, EL QUORUM Y FORMAS DE VOTACION EN LAS ASAMBLEAS

La asamblea requiere para su mejor funcionamiento de una organización y ésta a su vez de un órgano o elementos, como puede ser el presidente, el secretario y un escrutador. Siendo el presidente el órgano principal de la asamblea y que puede ser cualquiera de los condóminos presentes, algún

miembro del Comité de Vigilancia o alguna persona extraña al condominio ya que la ley no señala expresamente quién debe de presidir las asambleas la ley deja pues a los condóminos designar quién dirigira la Asamblea. Esta libertad deberá estar señalada en el Reglamento de condóminos como lo establece el artículo 34 fracción IV, en ralación al artículo 27 fracción VII de la Ley de Condominio.

La designación del presidente es indispensable ya que su función es de elemental importancia para la buena marcha de la asamblea, pues sus atribuciones principales son las de preservar el orden, dirigir los debates, y tener cuidado de que en la asamblea se orienten y resuelvan los puntos del orden del día a tratar, y en ocasiones tendrá voto de calidad en caso de empate entre los asambleistas. La organización de la asamblea puede estar constituida de la siguiente forma:

**Presidente:** Podrá ser cualquier condómino designado de entre los que se encuentren presentes;

**Secretario:** El administrador, si es persona física, y si es moral, la persona que ésta designe a quien la Ley le otorga dicho cargo; artículo 27 fracción VII, y por último;

**Escrutador:** Que puede ser uno de los condóminos o algún miembro del Comité de Vigilancia que se encargaría de verificar el quórum de asistencia para la asamblea.

El secretario de la asamblea, tendrá encomendada como función principal la redacción del acta de asamblea, así como, dar lectura a los documentos justificativos y en algunos casos proporcionar los datos e informes necesarios para los condóminos.

El escrutador, se encargará de verificar la existencia del quórum para considerar si esta válidamente constituida la asamblea, así como recoger la votación de los acuerdos que se tomen en la misma. En caso de que no se llegue a nombrar a alguna persona como escrutador, el secretario podrá suplir las funciones de éste.

El Reglamento de Condominio debe forzosamente preveer las reglas de la asamblea tanto de su organización como de su deliberación, ya que en la Ley sólo se señala que el administrador debe fungir como secretario de la misma por lo que los condóminos debe de regular todos lo puntos necesarios para el funcionamiento de la asamblea, pudiendo crear órganos y formas de designación y en su caso funcionarios.

El Quórum es el punto medular de la asamblea, sin el cual no se puede deliberar, ni tomar acuerdos válidos, debemos entender por quórum el número de propietarios o condóminos reunidos en asamblea que representan un mínimo señalado por la Ley para que una asamblea pueda deliberar válidamente. El quórum es el elemento esencial para poder sesionar en asamblea, ya que si no se reúne el mínimo de propietarios señalados por el reglamento, la Ley o por la escritura de constitución de condominio, no se podrán tomar acuerdos válidos.

El artículo 28, párrafo segundo de la Ley del Condominio vigente establece un mínimo de asistencia en asamblea y dice "Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum de 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de los votantes, si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por mayoría de los presentes".

La Ley no señala un quórum especial para cada una de las asambleas ya sean generales o de grupo, por lo que la Ley considera que debe ser el mismo mínimo para ambas asambleas. Es necesario hacer mención que en cada caso que no se reúna el quórum necesario, debe de seguirse el mismo procedimiento para la segunda convocatoria esperando diez días y notificando por escrito a los condóminos de la celebración de la asamblea en segunda convocatoria y en igual forma deberá hacerse para una tercera o última convocatoria, por el contrario, considero factible la posibilidad de aumentar los quóruns mínimos más no disminuirlos; una vez que se comprueba inicialmente el quórum de asistencia la ausencia posterior no desintegra la asamblea, por consiguiente la asamblea ya se encuentra constituida por haberse reunido el quórum necesario señalado por la Ley, el reglamento o en su caso por la escritura constitutiva, lo que sucedería al retirarse alguno de los condóminos de la asamblea, sería que posiblemente no llegasen a tomarse los acuerdos o resoluciones válidamente por falta de la mayoría requerida, es decir, quórum para votación, ahora bien, si se llegara a reunir el número de personas necesarias para la votación y tomar con ello un acuerdo válido las resoluciones tomadas en esa asamblea serán obligatorias tanto para todos los condóminos ausentes, como para los disidentes (artículo 28 último párrafo).

La Ley hace distinción sobre cómo debe de tomarse en cuenta el valor representado por los porcentajes del condominio para la formación del quórum, haciendo solo referencia a los votos en su artículo 27, fracción II en relación en el artículo 4, fracción V en donde se establece que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor de su departamento vivienda, casa o local que represente en total del condominio.

La intervención de los acreedores registrados en las asambleas, este punto constituye una verdadera innovación en la Ley actual, y se debe a la influencia que tuvo el entonces diputado Juan Landerreche Obregón, quien habló en contra del dictamen y en especial de la intervención de los acreedores en las asambleas en el cual decía: "El otro punto es la intervención de los acreedores hipotecarios en la administración de los condominios, una positiva aberración jurídica, va en contra de todo sistema de la hipoteca que deja en libertad al dueño de disponer de la cosa hipotecada que determine absolutamente la administración, en el manejo de la cosa hipotecada y esa es la ventaja fundamental de la hipoteca".\* (16) El mismo expositor posteriormente dice que la propia Cámara de diputados da una explicación satisfactoria sobre dicha intervención lo cual es verdad y continua diciendo: "Y es tanto más rechazarse este principio, cuando si meditamos cual es la situación de los departamentos en condominio, fundamentalmente de los departamentos de habitación, este principio permite que un acreedor intervenga en el manejo de la habitación propia no solamente del deudor, sino de todos los demás condueños que son propietarios del condominio".\* (17)

Considero que el Lic. Juan Landerreche, tiene razón en que terceras personas extrañas vengan a disponer de los bienes de otras personas con las cuales no tienen ninguna relación jurídica, sino simplemente el acreedor tiene un derecho real de hipoteca derivado de un crédito, pero nunca un derecho personal para poder asistir a las asambleas e intervenir y entorpecer la administración del mismo, ya que si el acreedor interviene en la asamblea sus decisiones van a repercutir sobre todos los demás condóminos pues las decisiones de la asamblea obliga a todos los condóminos ya sean ausentes o disidentes.

(16) \* DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS, PAG.11.

(17) \* DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS, PAG.14.

En cierta forma estamos de acuerdo en que se le de voz y voto en la asamblea a los que la Ley llama acreedores, pero que en realidad son titulares del dominio, para los casos de las compraventas con reserva de dominio, pero no así a los acreedores hipotecarios los cuales se encuentran protegidos, con la garantía real de que son titulares sobre el departamento, vivienda, casa o local y que presume es suficiente para la totalidad del crédito en caso de incumplimiento, por ello, esta intervención que se les dá a los acreedores hipotecarios no deja de ser una aberración.

#### D) LA VOTACION Y ACTAS DE ASAMBLEA

En el artículo 27 fracción IV se establecen las formas en que puede llevarse a cabo la votación ya sea en forma personal, nominal y directa, pero el Reglamento de Condóminos puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.

Podemos encontrar dos tipos de votaciones en las asambleas: las nominales y las económicas; en el artículo 27 fracción V y VI de la Ley, el primer caso se refiere a aquéllas que representan el voto por unidad habitacional o comercio y la Ley solo señala que deberá haber el 50% más uno de los asistentes en las resoluciones, pero la Ley y el Reglamento del condominio podrán señalar una mayoría más.

Y en la fracción VI se señala un caso especial, que es cuando un solo condómino representa más del 50% de los votos del condominio, se requerirá además el 50% de los votos restantes para que se consideren válidos los acuerdos, además señala el caso de que cuando no se llegase a un acuerdo válido, el condómino que representa más del 50% o el grupo de condóminos minoritarios podrán someterse para la resolución a un arbitraje si así lo prevee el Reglamento de Condominio o en su caso a los Tribunales competentes.

En la Ley sobre la materia se señalan varios casos de votación de una mayoría especial, como son los siguientes: En su artículo 7o. señala que para la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio se requerirán el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos salvo que en el Reglamento o en la Escritura Constitutiva se prevea un porcentaje más alto.

El artículo 13 fracción V señala: "Cualquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva.

En el artículo 26 fracción III se establece que para la realización de obras puramente voluntarias, mejoren o no el valor del condominio, será necesario el voto aprobatorio del 75% del los condóminos en asamblea, asimismo, el artículo 27 fracción II señala que cada condómino gozará de un mínimo de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local represente en el total del condominio; al igual que en artículo 28 se señala los quóruns para la validez. En el artículo 33 y 31 de la Ley señala que en relación a los bienes comunes el administrador gozará de las facultades de representación para actos de administración y para pleitos y cobranzas, y señala que para el caso de necesitar alguna otra facultad especial se requerirá acuerdo de asamblea, tomando por mayoría el 51% del voto favorable de los condóminos.

Por último el artículo 44 señala una mayoría especial del 51% para acordar cuando se proceda a la reconstrucción de condominio o a la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta. A su vez en su segundo párrafo señala que para el caso de que no llegase a destruirse en tres cuartas partes de su valor se requerirá para su construcción el voto aprobatorio del 75% de los condóminos y en el artículo 45 establece una mayoría especial del 51% de los condóminos previo dictamen de las autoridades competentes de la reconstrucción, demolición y división de los bienes comunes o en su caso la venta.

#### ACTAS DE ASAMBLEA

En las actas de asambleas se dejará asentado fehacientemente la celebración de éstas en la fecha señalada en la convocatoria, para sí tener un fundamento de lo acordado en las asambleas, ya sean para la fijación de las cuotas de administración, del uso de los estacionamientos, o en general de cualquier situación que llegara a presentarse en la vida del condominio.

El artículo 27 fracción VII señala que el secretario llevará un libro de actas, autorizado por la Unidad Consultiva de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, en este libro deberán de asentarse todas las actas que se celebren ya que todas aquellas resoluciones que fueron tomadas válidamente no tendrán ningún valor ni fuerza jurídica sino se encuentran asentadas de una forma fehaciente y firmada por el presidente de la asamblea y el Presidente del Comité de vigilancia o quien lo substituya. Además el citado párrafo señala que las actas serán autorizadas con la fe del propio secretario o del notario público. Tomando el mismo criterio del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, considero que además de asentarse en el libro de actas las resoluciones tomadas en asamblea, deberán de protocolizarse ante el Notario Público.

Si las actas de asamblea reúnen los requisitos señalados que es el quórum para considerarla legalmente instalada y los acuerdos son tomados por la mayoría exigida por la cual serán válidos plenamente los acuerdos y obligaciones tanto a los ausentes como a los disidentes y así lo establece el artículo 28, cuarto párrafo de la Ley; al señalarlos que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos inclusive a los ausentes y disidentes.

### III. DESIGNACION, FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Siendo este un tema de los más conflictivos de la vida diaria del condominio. Una buena administración significa básicamente, el adecuado mantenimiento de las partes comunes del condominio, así como, una buena gestión y eficaz prestación de servicios comunes, como es la seguridad, limpieza, gas, luz, etcétera.

#### A.- DESIGNACION

He señalado con anterioridad y de conformidad al artículo 29 de la Ley vigente, que a la asamblea le corresponde nombrar y revocar libremente al administrador en los términos del Reglamento de Condominio.

Existen dos alternativas para poder administrar un condominio como lo señala el artículo 30 de la propia Ley, que implica que uno de los mismos condóminos se encargue de ella, generalmente sin remuneración alguna, elegido por la asamblea de entre los que se hayan ofrecido al cargo en forma voluntaria o en forma rotativa.

El cargo lo ejercerá cada uno de los condóminos por un tiempo determinado auxiliado por la Asamblea y Comité de Vigilancia, o bien, la administración del condominio podrá llevarla una persona moral o física profesional en el servicio y que serán designadas por la asamblea en términos de la Ley o del reglamento del condominio.

La naturaleza jurídica de las funciones del administrador constituye un punto arduamente debatido en la doctrina extranjera, especialmente en la Italiana: El Código Italiano de 1492 dispone: el artículo 1131 "el administrador tiene la representación de los participantes en el condominio",\* (18) afirmando que substancialmente coincide con la que hace nuestra ley cuando dice que el administrador será el representante legal de los propietarios.

Considero el texto legal, aquellos autores que ven en el condominio un ente colectivo, dotado de personalidad jurídica propia frente a la Ley, no vacila en afirmar que la voluntad del consorcio, se manifiesta a través de una persona, de un órgano que es el administrador, por que precisamente es un órgano y no simple mandatario, no tiene en este caso voz propia, sino que cuando habla y actúa, lo hace en cuanto su voluntad y sus declaraciones son voluntad y declaraciones del ente del condominio.

Algunos autores como Nobile y Visco, señalan que debe de considerarse al administrador como "Un órgano de la colectividad condominal"\*, (19) en tanto que otros como Bosisio piensa que: "Se podría decir que el administrador representa no a los condóminos, sino al condominio. Pero el condominio no tiene personalidad, y por ésto no puede ser representado, ni se puede hablar desde el punto de vista jurídico, de administrador del condominio.\* (20)

(18) \* OP. CIT. MANUEL BORJA MARTINEZ, PAG. 226

(19) \* OP. CIT. MANUEL BORJA MARTINEZ PAG. 227

(20) \* OP. CIT. MANUEL BORJA MARTINEZ PAG. 227

En nuestro derecho es indiscutible que el consorcio de propietarios no existe con una personalidad jurídica distinta a la de los dueños de los diversos departamentos, viviendas, casas o locales, y por lo mismo no podemos hablar de que el administrador sea un órgano del consorcio. En nuestro concepto, el administrador es, como dice la ley, el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Hay que tener presente que la representación que le concede la ley al administrador se refiere exclusivamente a los asuntos comunes relacionados con el condominio, y por lo mismo el administrador no será representante legal de los propietarios en asuntos que sean de interés sólo particular de éstos.

Cuando el administrador actúa en contra de uno de estos propietarios que no cumple con sus obligaciones, lo hace como representante del resto de los dueños del condominio, ya que para éstos es un asunto común relacionado con el edificio. Por el contrario, el administrador no representa legalmente, ni puede representar, al propietario incumplido, ya que el caso no es asunto común, sino exclusivamente de la incumbencia e interés del moroso.

En algunas ocasiones la legislación extranjera ha pretendido, considerar al administrador como un trabajador sujeto a la legislación laboral. En nuestro derecho, creemos que para los efectos de la ley laboral del trabajo no debe considerarse al administrador como trabajador, sino como un alto empleado ya que guarda gran semejanza y la misma ley lo equipara con el gerente de una sociedad que se considera como un alto funcionario.

Nuestro derecho positivo, no reconoce a la Asamblea de Condóminos, personalidad jurídica alguna, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

La ley sobre el condominio, nunca le reconoce la personalidad jurídica y al hacerse mención sobre este punto en los artículos 31 fracción XIII y 33 de la ley citada, siempre habla de representación de condóminos en sí mismo consideramos como tales y nunca como un consorcio o persona diferente a los condóminos y, en el citado artículo 33 se establece que el administrador en relación a los bienes comunes, tendrá las facultades de representación de un

apoderado general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultades para absolver posiciones; por lo que en este artículo se puede observar que el administrador viene a ser un representante en lo individual de cada condómino y hasta este supuesto tendríamos una representación legal; el artículo 33, sigue diciendo, otras facultades especiales, y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea para mayoría del 51% de los condóminos, a ésta representación le podríamos llamar voluntaria, ya que es otorgada por la asamblea.

Desde mi punto de vista puedo definir al administrador de la siguiente forma: "Es la persona física o moral nombrado por la Asamblea de Condóminos encargada de ejecutar las resoluciones o acuerdos tomados en asamblea y actuar con la representación que le otorga la ley y la asamblea en nombre de éstos, con relación de los bienes comunes que integran el inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio".

#### B.- FACULTADES Y OBLIGACIONES

El administrador tendrá todas las facultades que fije la ley o establezca el Reglamento de Condominio. La ley no es muy extensa al enunciar las facultades del administrador sólo establece lineamiento generales, por éso es necesario precisar en el reglamento de manera más completa posible, las atribuciones del administrador. Nuestro derecho distingue dos tipos de funciones que son: a) Facultades Ejecutivas y b) Facultades Representativas.

Estas facultades son propias del administrador y además muy importantes, ya que a éste corresponde ejecutar las resoluciones o acuerdos tomados en asamblea de condóminos, así como los actos tendientes a la conservación y mejorar de los bienes comunes objetos de la administración, también de la representación de los condóminos en relación a los bienes comunes del condominio.

a) FACULTADES EJECUTIVAS.- Son propiamente las administrativas, señaladas en el artículo 31 de la ley sobre la materia, ya que se externalan mediante actos realizados por el administrador, cumpliendo los acuerdos tomados en asamblea.

Estas a su vez las podemos dividir en:

1.- **Funciones reglamentarias.**- Consisten en cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes y atender y operar las instalaciones y servicios generales.

El administrador deberá desempeñar estas funciones procurando proporcionar siempre todas las ventajas posibles a los condóminos.

2.- **De observación del Reglamento.**- El administrador debe velar por ejecutar y hacer observar únicamente las disposiciones o normas que tienen carácter reglamentario por estar comprendidas en la ley, el Reglamento de Condominio, la Escritura Constitutiva.

3.- **Ejecución de las resoluciones de la Asamblea.**- Salvo que por razones especiales se designe a una persona diferente al administrador para ejecutar las resoluciones de la asamblea, éstas deberán ponerse en práctica por el administrador, éste no sólo tiene el derecho sino la obligación de comprobar la legitimación de los acuerdos de la Asamblea, que va a ejecutar, pues en caso de que los acuerdos sean ilegítimos, él será responsable del acto al mismo tiempo que la asamblea.

4.- **Recaudación de las cuotas.**- El administrador deberá de recabar de los condóminos lo que cada uno corresponda en los gastos comunes, de mantenimiento y administración, así como, el fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.

5.- **Facultades Consultivas.**- Serían aquellas necesarias para resolver dudas planteadas en cuanto a las necesidades y soluciones que se presenten dentro del condominio.

Las funciones ejecutivas, son las señaladas en el artículo 31 de la ley, entre dichas funciones encontramos:

"Artículo 31.- Corresponderá al administrador:

1.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 27, fracción III, llevar, debidamente autorizado por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el mes de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedores y deudor sobre los saldos

pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado."

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;

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

IV.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

V.- Realizar todos los actos de administración y conservación;

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;

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

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

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

**X.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;**

**XI.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quién lo reciba, un estado de cuenta que muestre:**

**a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;**

**b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;**

**c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o a cualesquiera de las ramas siguientes;**

**El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V del artículo 29.**

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

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

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

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

XIII.- Exigir, con la presentación de los demás condóminos, al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra;

XIV.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XV.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

b) FACULTADES REPRESENTATIVAS.- Podemos señalar entre otras, las de representar a los condóminos en asuntos cuyo objeto sean los bienes comunes. Estas a su vez se pueden dividir en dos grupos:

1.- Representación frente a los terceros en general;

2.- Representación ante los tribunales, ya sea que los condóminos sean actores o demandados.

Estas facultades ya fueron analizadas, al tratar la naturaleza jurídica del administrador y como ya quedo asentado el administrador representa a los condóminos con facultades para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas, con facultad para absolver posiciones, en relación a los bienes comunes (artículo 33).

La Ley vigente establece diversos casos de representación de los que podemos señalar los siguientes: El artículo 26, fracción I, establece que el administrador, previa licencia de las autoridades competentes, podrá realizar las obras necesarias para mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación del condominio, así como, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, ésto se efectuará bastando la conformidad del comité de

vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos. De ésto se desprende que el administrador lleva la representación de los condóminos, al solicitar la licencia de construcción, número oficial, manifestación de terminación de obra del condominio, terminación de obra y en general cualquier licencia, aviso o permiso necesario para la conservación del condominio llevando por lo tanto la representación, pero en cada caso, previa la conformidad del comité de vigilancia (artículo 31 fracción VI y 32 fracción IV de la Ley en condominio).

Las señaladas en el artículo 27, fracción VI, en su último párrafo se refiere a las votaciones en asamblea, que cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios, podrán someter la discrepancia en los términos del artículo 41 de la mencionada Ley, facultándose a los minoritarios, para hacerse representar por persona distinta del administrador de lo anterior podemos decir: que el administrador puede representar tanto al grupo minoritario como al condómino mayoritario.

El artículo 29 en su fracción II establece la facultad de la asamblea para fijar las responsabilidades que el administrador tenga frente a terceros y a cargo directo de él y las que corren a cargo de uno de los condóminos en si mismos considerados, en la que denota la facultad de representación por parte del administrador.

En el artículo 31 fracción II en su último párrafo señala lo siguiente: "La prestación de esos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes llevando la presentación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituyan".

En este último párrafo encontramos la representación de solo algunos de los condóminos, que se encuentran colindando con otras unidades en condominio, o casas unifamiliares que se encuentren dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, ya sean edificios o secciones de una construcción vasta.

El artículo 31 fracción XIII señala que al administrador le corresponderá exigir, con la representación de los demás condóminos al infractor del artículo 24, las responsabilidades en que incurra, pero solo en lo que respecta a los bienes de uso común, con las facultades que le son conferidas en el artículo treinta y tres de la propia Ley.

El artículo 39, señala el supuesto de que si el condómino que incumpla con sus obligaciones en relación con los demás, fuere un ocupante no propietario, demandará la desocupación del inmueble, que como se desprende se otorga en este caso la representación del dueño del departamento, casa, vivienda o local en condominio.

Otra situación de representación se da cuando el administrador actuando como representante de los demás condóminos demanda la desocupación del inmueble en condominio, no se entenderá que haya contraposición de interés, ya que frente al condómino que se demande se estará actuando con la representación de los demás condóminos, además de estar previsto en el citado artículo 39 de la ley de la materia.

#### C.- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

La responsabilidad del administrador frente a terceros es de carácter similar que la que tendría un condómino, ya que el primero ostenta la representación del conjunto de condóminos por lo que los actos que realice el administrador siempre repercutirán en el patrimonio de cada uno de los condóminos, ya sea en forma positiva o negativa.

En el artículo 29 fracción II, encontramos una falta completa de técnica jurídica, al establecer y precisar las responsabilidades frente a terceros o cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél ejecutados en o con motivo del descumpleo de su cargo.

Si en verdad el administrador representa a los condóminos en lo relativo a los bienes comunes es necesario asentar dos premisas:

Si el administrador es representante de los condóminos y que como podemos apreciar cualquier representación, produce como consecuencia el afectar en forma positiva o negativa la esfera patrimonial del representado, se puede explicar si hubiera negligencia, mala fe o dolo por parte de él, o si se hubiere extralimitado en sus funciones pero que en el último de los casos la responsabilidad sería de los condóminos y éstos una vez que se vieran afectados podrían exigir en su caso la responsabilidad civil o penal al administrador por su actuación o negligencia.

En el supuesto caso de que el administrador se excediera en sus funciones podríamos decir que no estaba facultado para actuar en representación de los condóminos y por lo tanto la persona con la que contrato no podrá exigir a los condóminos su responsabilidad por daños y perjuicios en exceso de lo actuado en sus facultades.

En relación a la responsabilidad de cada condómino en lo particular que sería en relación con los actos ejecutados u omitidos, sobre su propiedad privada y en su caso la parte proporcional que le corresponde sobre los bienes comunes, es importante asentar que cada condómino es responsable de los actos que por sí mismo ejecute, así como de las personas que dependan de él o que se encuentren bajo su cuidado para lo cual el administrador debe de actuar en ejercicio de sus funciones como representante común de los condóminos y exigir la responsabilidad en que incurra ese condómino o sus dependientes o invitados o visitantes en cada caso.

La ley en su artículo 29 fracción VIII, establece un medio de protección para los condóminos con respecto de la actuación del administrador frente a terceros, al señalar que el administrador deberá de otorgar una garantía para salvaguardar los intereses de los condóminos, por la mala actuación en el manejo de la administración, debiéndose agilizar y ajustar anualmente dicha garantía.

## D.- REMOCION

El artículo 34, fracción VIII, del reglamento en condominio, indica que deberá establecerse en el reglamento los casos por los cuales proceda la remoción del administrador, y si el reglamento fuere omiso, vago o imprecisos los términos utilizados; para que proceda la remoción de un administrador, debe de darse una causa grave y de notable negligencia por parte de éste; se requerirá del 75% de quórum de los condóminos reunidos en Asambleas esta mayoría debe de respetarse siempre y cuando no se haya establecido nada en el reglamento.

Para el caso de que el administrador sea removido de sus funciones, a éste se le deberá de revocar su nombramiento y facultades, con las mismas formalidades con las que le fueron conferidas; y una vez habiéndole deslindado las responsabilidades y la cuantía de los daños y perjuicios causados, por los actos u omisiones realizados, para el caso de no alcanzar la caución otorgada, deberá de hacerse excusión dentro de sus bienes, a fin de garantizar los daños y perjuicios ocasionados.

Dentro de las funciones del Comité de Vigilancia se señalan algunas que se encuentren fuera de las enumeradas en el artículo 32 de la ley, y en las cuales dan al citado comité ciertas facultades que lo ponen en un plano de superioridad en relación con el administrador, como es el artículo 26 fracción I, que dice ... "Se efectuarán por el administrador previa licencia en su caso de las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia no otorga su conformidad y el administrador realiza trámites sin haber obtenido el referendo indicado, el administrador incurrirá en responsabilidad, estando subordinado éste a la autorización que otorgue el Comité.

En el artículo 27, fracción VIII, señala otro caso y dice: ... "Las actas por su parte serán autorizadas con la fe del propio secretario, o de Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el Comité de Vigilancia o quien lo sustituya", como se puede ver se establece un plano de igualdad entre el administrador, el Comité de Vigilancia y el Presidente de la Asamblea de Condóminos.

Otras funciones las podemos encontrar en el artículo 31, fracción I que dice: "Corresponde al administrador .... En este registro se anotará la conformidad del acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia". De lo anterior podemos concluir que la ley, pone en un plano de superioridad al Comité de Vigilancia nombrándolo como mediador entre las discrepancias del acreedor y del deudor, excluyendo de esta decisión al administrador y dándole validez únicamente a las actas realizada por el Comité.

El artículo 37 de la ley nos señala otro supuesto que dice: "...." Trae aparejada ejecución en la Vía ejecutiva civil del estado de liquidación, de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento de Condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de las correspondientes recibos de pago". Observamos que la ley pone en un plano de igualdad al administrador y al Comité de Vigilancia, para que sean considerados válidos los estados de liquidación como títulos ejecutivos, deben ser firmados tanto por el administrador como el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, teniendo calidad de título ejecutivo, sólo si va suscrito por alguno de los órganos de administración ya citados.

#### IV.- EL COMITE DE VIGILANCIA

Este comité o cuerpo colegiado, es de nueva creación en la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de 1972, y ha sido una adaptación de otras legislaciones extranjeras principalmente de la Italiana y la Argentina y a semejanza de las sociedades mercantiles y en especial de la sociedad de responsabilidad limitada, cooperativa, etcétera que en éstas se les denominan consejo de vigilancia y se adapta al Régimen de Propiedad en Condominio.

La creación de este comité se debe de considerar en la práctica una situación sana y conveniente ya que realiza funciones de inspección y fiscalización, sobre la actuación del administrador y sobre los mismos condóminos, siendo de gran utilidad en las grandes unidades habitacionales constituidas bajo este régimen, ya que se requiere de una estricta y estrecha vigilancia y auditoría sobre las cuotas

mensuales y gastos de mantenimiento y administración, así como del fondo de reserva, que llegan a sumar cifras considerables de dinero, por el número de departamentos, viviendas, casas o locales y deben de verificar si realmente son destinados al objeto para el cual fueron aportados y que mejor que un grupo especializado sea el que vigile la actuación de administrador.

Es importante qué debemos de entender por Comité de Vigilancia, y podemos decir que es órgano administrativo integrado por tres personas máximo, encargado de la inspección, fiscalización y control de los actos realizados por el administrador y los condóminos con relación a los bienes y gastos comunes.

El artículo 29 fracción III de la ley sobre la materia señala que la asamblea tendrá las facultades siguientes: fracción III "En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia que podrá constituirse por una o hasta tres personas". Considero impropio hablar de que pueda estar formado por una persona ya que la palabra comité presupone la existencia de dos o más personas, ya que es un órgano colegiado y no un órgano individual, por lo que siempre se debe de hablar de un órgano compuesto por varios miembros.

El Comité de Vigilancia, tiene en general funciones de inspección, fiscalización y control dentro del condominio y siempre relacionados con la actividad del administrador y en ocasiones supervisa sus funciones, al ratificar los actos realizados por el administrador, o simplemente autoriza los actos a realizar por éste, como es el caso de los artículos 37, 43 y en el supuesto de estos dos últimos artículos le da validez a los actos hechos por el administrador como es en el supuesto de estos dos últimos artículos citados.

El Comité de Vigilancia, es de suma importancia en cuanto a sus funciones, ya que en ocasiones la ley le da mayor validez a los actos del Comité de Vigilancia que al propio administrador (artículo 31 fracción I en el señala que los saldos los determinará el Comité de Vigilancia).

#### A) DESIGNACION.

El artículo 29 fracción III, señala, dentro de las facultades de la asamblea de condóminos, será la de nombrar y revocar un comité de vigilancia.

**El citado artículo, dice, que el administrador será designado en los términos del reglamento de condominio al igual en este caso para el comité de vigilancia.**

**Pero en cuanto a la forma de designación nos remite al artículo 34 fracción IX, en donde se dice que deberán reunir los mismos requisitos que el administrador.**

**Analógicamente podemos decir, que los miembros del comité de vigilancia podrán ser o no alguno de los condóminos y la asamblea, fijará la remuneración relativa, pudiendo renunciar a ésta si alguno de los condóminos acepta servir gratuitamente al cargo.**

**La fracción III del artículo 29 dice: "En los términos de las fracciones anteriores nombrar y remover un comité de vigilancia"; y que en la fracción II del citado artículo se señala que deberán de precisarse las responsabilidades frente a terceros, a cargo directo del administrador, y sería la responsabilidad del comité de vigilancia y las que corran a cargo de los condóminos es necesario precisar que el comité de vigilancia no realiza en ningún momento funciones representativas. El único supuesto para que se diera la posibilidad de que el comité de vigilancia tuviera algunas facultades de representación será de las otorgadas por el reglamento o por alguno de los condóminos en lo particular.**

**La única función que se le asigna en la ley es la de informar si el administrador cumple con los acuerdos de la asamblea general de condóminos; si cumple con las funciones que se señalan en la ley y en el reglamento; ahora bien después de rendir el informe el comité de vigilancia, la asamblea de condóminos, podrá o no exigir la responsabilidad del administrador.**

**Desde mi punto de vista, lo ideal es que el comité de vigilancia este integrado siempre por los condóminos del edificio o edificios que se esté administrando ya que en el último de los casos en ellos va a repercutir la buena o la mala administración que realice el administrador; a ellos es a los que les interesa saber si se ha llevada a cabo o no en buenos términos, si ha habido gastos necesarios o indebidos, si se ha dejado de hacer algunas reparaciones necesarias, etcétera.**

La ley no se señala que al momento de designar a los miembros del comité de vigilancia deberán de otorgar una caución como garantía de su buen manejo y desempeño de sus funciones, como se le exige al administrador, y considero que es necesario ya que solo se piensa en la administración y no en la vigilancia del condominio. Pensemos en los grandes conjuntos habitacionales, se está hablando de sumas considerables de dinero mensualmente y que es necesario hacer una revisión minuciosa de dichos gastos por lo que si esos mismos miembros del comité de vigilancia no otorgan una garantía para su manejo es posible que llegase a encubrir las malas actividades del administración.

Hablando de la naturaleza jurídica de las funciones de dicho comité son puramente de inspección y de control y administrativamente son normas de policía y a su vez de prevención. El artículo 32 de la ley sobre la materia menciona una serie de atribuciones y deberes que van más allá de lo que podría ser la revisión de la contabilidad del condominio, que las funciones de vigilancia, van unidas con todos los actos que realice el administrador, así como el de verificar si la actuación del mismo va en relación o de acuerdo a los intereses de los condóminos y del cumplimiento a la buena gestión que le corresponde.

Las atribuciones y deberes del comité de vigilancia, son enumeradas en las once fracciones del artículo 32.

Artículo 32.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo anterior;

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 26, fracción I;

V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa;

XI.- Las demás que se deriven de esta ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio".

## B) ATRIBUCIONES Y DEBERES

Como acabamos de asentar en las líneas anteriores el comité, más que facultades o atribuciones, son obligaciones que les señala la ley, de subordinación a la asamblea de condóminos y en resumen se podría decir que las funciones del comité de vigilancia serían: la de hacer cumplir la ley, el reglamento, la escritura correspondiente de compraventa y la de vigilar y controlar las actividades del administrador.

## C) REMOCION

Para que un miembro o el Comité de Vigilancia puedan ser removidos de su cargo, debe de seguirse la misma formalidades que para su designación se requieran; si para ésta se celebró asamblea general y se requerirá de los votos aprobatorios en un 51%, se requerirá de igual forma una aprobación del 51% de votos para su remoción a menos de que otra cosa se pacte en el Reglamento de Condominio o en la escritura constitutiva del Régimen.

Se pueden considerar dos clases de remoción, la legal y la voluntaria. Dentro de la primera podemos decir que será solo en los casos establecidos ya sea en la Ley, en el Reglamento de Condominio, o en la escritura constitutiva de dicho Régimen, para el incumplimiento de sus obligaciones o por exceso del uso de sus facultades conferidas.

Dentro de las voluntarias podemos señalar que son aquéllas que se dan por el propio miembro del Comité, sin que haya mediado declaración de la Asamblea General de Condóminos, sino simplemente por voluntad propia y expresa del propio miembro del Comité, por renuncia o separación voluntaria, normalmente por no poder atender con la debida atención los asuntos a él encomendados.

## ADDENDA

En el Diario Oficial de la Federación, los días 23 de junio y 15 de diciembre de 1993, se publicaron el Decreto por el que se reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y el Acuerdo por medio del cual se delegan a la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, el ejercicio de las facultades concedidas en los artículos 30 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, respectivamente, de las cuales expondré en una forma breve y comparativa con el texto anterior, el contenido de cada una de estas.

Respecto a las formas de extinción del régimen de propiedad en condominio, contenidas en los artículos 7, 44 y 45, de la ley de la materia, señalo lo siguiente:

**ARTICULO 7.-** Señala los elementos que se requieren para la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio.

Este artículo, antes de las reformas, establecía que para dicha extinción se requería de los siguientes elementos:

A) El acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

B) Cumplir con las disposiciones relativas de planeación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

C).- Además, dicho precepto, establecía que era procedente conforme a lo dispuesto por el capítulo VII, denominado "Destrucción, Ruinas y Reconstrucción del Condominio", integrado dicho capítulo por los artículos 44 y 45.

El artículo 44 establecía:

a) En caso de la destrucción total o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del condominio, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución Fiduciaria, se requerirá una mayoría especial del 51% de los condóminos, para acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, cumpliendo con las disposiciones relativas de planeación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

b) Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica anteriormente, se tomará por mayoría especial del 75% de los condóminos, el acuerdo para la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, cumpliendo con las disposiciones relativas de planeación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

El artículo 45.- Señalaba que en caso de ruina o vetustez, se requería una mayoría especial del 51% de los condóminos para resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, sobre la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta.

Ahora bien, el artículo 7 reformado nos señala los requisitos para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, y que son:

Que el acuerdo de Asamblea sea tomado por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio, debiendo estar representado dicho porcentaje por más de la mitad del número total de condóminos.

Ya no se requiere cumplir con el porcentaje que prevea, en su caso, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, que puede ser mayor, y tampoco será procedente lo dispuesto en el capítulo VII.

Podemos observar que el Legislador establece condiciones nuevas para la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, al requerir:

a).- El 75% de votos que representen el 75% del valor total del condominio; y

b).- Que dicho porcentaje esté representado por más de la mitad del número total de condóminos.

Asimismo podemos observar que en el artículo 7 reformado, referente a la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, el Legislador suprime para tal caso, el porcentaje de votos que se haya establecido en la escritura constitutiva del mismo régimen y lo dispuesto por los artículos 44 y 45 de la ley de la materia.

Con la reforma, el Legislador, separa adecuadamente las causas de extinción del Condominio, es decir:

1.- La extinción voluntaria.- (Artículo 7) Este artículo establece como único elemento necesario, el que los Condóminos exterioricen su voluntad para extinguir el régimen de propiedad en condominio, con sujeción a los porcentajes de votos y asistencia o representación, antes indicados.

2.- En el artículo 44, nos habla de causas que van en contra de la propia voluntad humana, es decir, por un fenómeno natural o por un acto involuntario de alguno de los Condóminos, aquí no es necesario que se haya exteriorizado la voluntad de los condóminos, por ejemplo un sismo, inundación, incendio, explosión, etcétera, si llegará a destruir en su totalidad o una porción que represente por lo menos las tres cuartas partes del valor del condominio; y

3.- El artículo 45 establece dos causas por las que se puede extinguir el condominio, estas causas pueden ser: por ruina o vetustez, la primera puede ser por causa de dar un uso distinto al que está establecido o por causas de incendio, explosión, etcétera. Por la segunda causa es decir, por vetustez es por los años transcurridos que tiene construido el inmueble, previo dictamen de las autoridades competentes, los condóminos podrán proceder a la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o en su caso a la venta, estas son las causas por las que va en detrimento y hace imposible la ocupación y seguridad para quien lo ocupa.

Expuesto lo anterior vamos a ver las modificaciones que sufrieron los artículos 44 y 45 con dichas reformas:

ARTICULO 44.- En su primer párrafo, nos señala que para determinar la destrucción total o una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor del Condominio debe de ser por peritaje practicado por las autoridades competentes o institución Fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos, podría acordar para su reconstrucción a la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso a su venta.

Con la reforma, queda dicho precepto de la siguiente manera:

a) Que el peritaje debe ser practicado por autoridades competentes o institución Financiera.

b) Y el acuerdo que debe de tomarse debe de ser por un 51% del valor total del condominio.

Aquí ya nos habla de una institución Financiera y no de una institución Fiduciaria. Retomando parte de la exposición

de motivos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 y con referencia a nuestro derecho, se ha impuesto el requisito de que el Fiduciario sea una Institución Bancaria autorizada especialmente, es decir, la Ley autoriza constituir fidelcomisos cuando el fiduciario sea una institución especializada sujeta a la vigilancia del estado y que estas instituciones deben ser expresamente autorizadas por la Ley General de Instituciones de Crédito.

De lo anteriormente dicho se puede sacar en conclusión que en dichas instituciones Financieras, existe un departamento o Área Fiduciaria, es decir no existe de forma independientemente las instituciones Fiduciarias. Considero que la Ley antes de estas reformas señalaba erróneamente como Instituciones Fiduciarias.

En el segundo párrafo, de este precepto nos señalaba que si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica se tomará acuerdo por una mayoría especial del 75% de los condóminos, hoy con la reforma, señala el 75% del valor total del condominio al igual que el artículo 7.

Podemos observar que el Legislador en el primer párrafo modificó de Institución Fiduciaria a Institución Financiera, pero en el tercer párrafo de dicho precepto, lo dejó intacto, como "Institución Fiduciaria".

En el artículo 45 la modificación hecha fue: que en caso de ruina o vetustez se tomarán por una mayoría especial del 51% del valor total de condominio y ya no por el 51% de los condóminos como se establecía antes de las reformas.

**ARTICULO 13.** - En este precepto la Ley nos señala cuales son los bienes objeto de uso común, en su párrafo I, menciona aquellos bienes de uso común que corresponden en general a todo el condominio y en su párrafo III, menciona los que son bienes de propiedad común que les corresponde a determinados condóminos por darles servicio exclusivamente a éstos, por estar adheridos o instalados dentro de un edificio, o dentro de determinada área del condominio.

Por esta razón el legislador hace algunas correcciones y traslada del tercer párrafo al primero las palabras siguientes "Instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social" por ser estas áreas generales de todo el condominio, ya que todos los condóminos tienen un derecho de copropiedad sobre estas áreas y tienen derecho al goce y disfrute de éstas, el condómino puede utilizarlas cuando requiera el servicio de estas áreas. Además agrega un elemento más que es la palabra "plazas".

A su vez elimina la palabra "porticos", ya que es sinónimo de "puerta", palabra que se repite con la palabra "puerta de entrada" en el mismo párrafo.

En el párrafo III, encontramos dos reformas que son mínimas, que el legislador hace para dejar más clara la idea en la forma de redactarlo y son "al uso" por "de uno" y otra es "bomba" por "bombas".

El Artículo 31 fracción V. - Se reforma y se adiciona una obligación más al administrador, que dice: V. - ..... "La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorrear el importe del consumo entre los condóminos y conforme a la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, adicionando la cantidad resultante a la factura que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privada.

Aquí el legislador ratifica, una situación que de hecho la compañía de Luz y Fuerza, ya ha venido haciendo, en virtud de que el alumbrado de las áreas comunes (jardines, andadores, estacionamiento, bombas, etcétera.) de las unidades habitacionales se prorratea sobre los condóminos de los edificios que son beneficiados con el servicio de alumbrado público, esto es, que al principio de que construyeron grandes unidades habitacionales, se creo un verdadero conflicto, respecto al pago del suministro eléctrico, ya que se adeudaban cantidades verdaderamente elevadas a la Compañía de Luz y Fuerza y que los condóminos no querían pagar la cuota de mantenimiento de áreas comunes o ignoraban que ese pago debería ser pagado por ellos.

En la fracción XII, primer párrafo de este precepto, el Legislador adiciona y establece que para convocar a Asamblea debe ser "por lo menos una vez al año", un elemento esencial que antes la Ley no señalaba, dejaba este punto muy incierto, ya que anteriormente este párrafo señalaba que debería convocarse a Asamblea cuando menos diez días de anticipación a la fecha de la misma.

Además, se hace una corrección o modificación de redacción respecto a los requisitos que debe cumplir la convocatoria que es la siguiente: Antes la Ley decía: "más día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día", ahora quedó redactado de la forma siguiente: "así como el día y la hora que se celebrará, incluyendo el orden del día".

En el tercer párrafo de este artículo, establecía que, "los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a

asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante juez competente", con las reformas se adiciona que también puede ser "ante fedatario público". Esta adición es de suma importancia y gran avance, ya que al solicitar los servicios del Notario Público, es de una forma ágil, rápida y que se le puede dar validez de los acuerdos de suma urgencia tomados en dicha Asamblea. Ya que solicitar la intervención del Juez competente, sería un proceso más lento y que afectaría en un momento dado la necesidad de convocar una Asamblea de Condóminos de manera urgente.

Respecto al Artículo 33, nos señala que el administrador tiene las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, el cual modificó su redacción, antes de las reformas, en su primer párrafo iniciaba de la manera siguiente: "En relación a los bienes comunes" actualmente queda de la siguiente forma "En relación con los bienes comunes del condominio.

También nos señalaba que para otorgar las facultades especiales o las que requieran cláusula especial, se necesitaba acuerdo de la asamblea por mayoría del 51% de los condóminos. Actualmente este precepto que para los casos antes señalados, establece:

"Salvo los casos a que se refieren los Artículos 7 y 10 bis, de esta Ley, se necesita del acuerdo favorable de los condóminos que en Asamblea representen por lo menos el 51% del valor total del inmueble.

El ARTICULO 38. - Nos señala que cuando un condómino incumple reiteradamente 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 de preferencia o el de tanto en su caso. El ejercicio de esta acción será resuelta en Asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Aquí el legislador en primer lugar agrega un derecho más, que es el "derecho de preferencia" en favor de terceros en los términos que establecen los artículos 19 y 20 de la Ley sobre la materia.

La acción que se ejercite en contra del condómino infractor o moroso, será resuelta por acuerdo de asamblea especial de condóminos y por acuerdo aprobatorio representado por un mínimo del 75% del valor del inmueble, (antes se

señalaba el 75% de los condóminos) y además, a dicha asamblea será convocado el condómino moroso o infractor a fin de que exprese a que su derecho convenga.

Considero que este último párrafo el legislador le otorga el derecho de audiencia (defensa) al condómino moroso o infractor, para que exprese las causas o lo que a su derecho convenga y pueda existir un acuerdo o convenio para cumplir con sus obligaciones o en su caso reparar los daños y perjuicios que ocasione a los demás, sin llegar a la demanda judicial por la cual se le obligue vender sus derechos. Es decir, dejar las cosas en el estado que guardaban y poder integrarse de nueva cuenta como condómino.

Las reformas y adiciones que el legislador hace en el Artículo 22 de la Ley sobre la materia, consisten en el segundo y tercer párrafo y adiciona un cuarto párrafo y son los siguientes:

**ARTICULO 22, párrafo segundo.** - En cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

Aquí el legislador adiciona las palabras "y áreas" y el párrafo "ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras". Una vez más el legislador confirma y protege la seguridad, estabilidad y conservación del inmueble y sus áreas comunes, y además la seguridad y tranquilidad de los condóminos y demás personas que transiten por ellos, es decir, que es obligación o de observancia general de todos los condóminos para vivir en buena armonía y mayor convivencia y tener en mejor estado de conservación el inmueble.

**Párrafo tercero.**- El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren, independientemente de que podrá ser aplicado el Artículo 38 de este ordenamiento en lo conducente.

En este párrafo se adiciona "independientemente de que podrá ser aplicado el artículo 38 de este ordenamiento en lo conducente", es decir, de que el condómino infractor o moroso

podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o de tanto.

Párrafo cuarto.- (adición) Las faltas previstas en el Reglamento de la Ley sobre Justicia en Materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno del Distrito Federal que se cometan en los lugares a que se refiere la fracción I del Artículo 13 de esta Ley serán sancionadas en los términos de aquel ordenamiento.

En el Artículo 26, fracción III se modifica en su redacción y se adiciona la fracción V.

III. - Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea de una mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total de condominio.

En esta fracción al igual que en los artículos que anteceden unifica el legislador que para cualquier modificación al condominio, se requiere un acuerdo aprobatorio de la Asamblea de una mayoría de condóminos que representen el equivalente al 75% del valor total del condominio. Ya que antes el voto probatorio era del 75% de los condóminos reunidos en asamblea, y ésto ocasionaría perjuicio a los demás condóminos ausentes.

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio.

En este párrafo queda claro que todo condómino tiene la obligación de pagar sus cuotas para cubrir los gastos que se originen por la conservación, mantenimiento reparación de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, y es proporción al valor total de su condominio como lo señalan los Artículos 29 fracción VII y el Artículo 35.

#### ARTICULO 27.-

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio y que figure en el título de propiedad correspondiente.

En los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, a cada unidad, departamento, vivienda o local corresponderá un solo voto.

III.- Para los casos de excepción previstos en la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si este ha cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante.

VI.- (adición) Cuando un solo condómino represente mas del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 41; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condóminos.

Este artículo, establece que la asamblea de condóminos es el órgano supremo, y cuales son las asambleas de grupo y asambleas generales, asimismo señala cuales son las prevenciones que rigen de una y otra asamblea y son las siguientes:

En su fracción dos romano, establece que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de su área privativa que represente en el total del condominio y se agrega que dicho porcentaje debe de figurar en el título de propiedad correspondiente a esta fracción se le adiciona un párrafo que señala otra forma del derecho del voto en asamblea que es la siguiente:

Cada condómino tiene derecho a un voto en los casos de elección o remoción del administrador, de los integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia en estos casos ya no es en proporción del indiviso que le corresponde a cada área privativa respecto del condominio.

En el párrafo tercero romano nos señala que los condóminos que hayan adquirido con crédito hipotecario o por compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción que hubiere pagado. La Ley actualmente le otorga el derecho al voto único a estos adquirentes si han cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante.

En la fracción seis romano, establece que cuando un solo condómino representa más del 50% de votos, se requiere, además del 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en términos del artículo 41 (antes señalaba el artículo 40).

Se adiciona un último párrafo a este artículo en el cual se faculta a la asamblea de condóminos el poder acordar otros mecanismos o formas para tomar decisiones y acuerdo para una mayor administración de los condóminos.

**ARTICULO 29.-** Este artículo, nos enumera las facultades que tiene la asamblea de condóminos, entre otras en la fracción tres romano señala la forma en que se debe de nombrar y revocar al comité de vigilancia y que puede estar constituido por una o hasta tres personas. Con las reformas se adiciona un último párrafo en dicha fracción, por medio de la cual se otorga el derecho de designar por una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos a uno de los miembros del comité de vigilancia quedando dicha fracción de la manera siguiente:

III.- En los términos de las fracciones anteriores nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas. En este último caso, una minoría que representa por los menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

Asimismo, se agrega a este artículo una última fracción VII Bis, la cual establece que la asamblea de condóminos tiene la facultad de fijar la forma de garantizar el pago de las cuotas a cargo de cada uno de los condóminos. Quedando redactada dicha fracción de la siguiente manera:

VII Bis.- Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción X del artículo 4o.

**ARTICULO 41.-** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevee el reglamento del condominio, a los tribunales competentes o ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria.

Los convenio suscritos ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre sí o con su administración, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, traen aparejada ejecución.

En este artículo, en su primer párrafo señala que para los casos de controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley de Condominio, del Reglamento de Condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables serán sometidas al arbitraje si lo prevee el reglamento o ante los tribunales competentes y se le adiciona que además podrán ser sometidas ante el Departamento del Distrito Federal en la vía conciliatoria.

A este artículo se le adiciona un segundo párrafo el cual nos indica los efectos que surten los convenios suscritos ante las autoridades competentes.

A estas adiciones, las vienen a reforzar el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día quince de diciembre de mil novecientos noventa y tres, mediante el cual se delegan a la Procuraduría Social, el ejercicio de las facultades concedidas al Departamento del Distrito Federal, en los términos de los artículos 30 y 41 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal y al Registro de Administradores de Condominios.

Que mediante acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veinticinco de enero de mil novecientos ochenta y nueve, se creó la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal con el propósito de contar con una vía expedita, gratuita y sin formalidades procedimentales que permita a los particulares contar con una instancia adicional en defensa de sus intereses.

De conformidad con el manual de organización de dicha Procuraduría publicado en el Diario Oficial de la Federación el día diecisiete de julio del mismo año, tiene entre otras funciones, procurar el cumplimiento de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

**ARTICULO 4o.-** Este artículo nos enumera los requisitos que debe de contener la escritura de la declaración unilateral de voluntad para constituir el Régimen de

Propiedad en Condominio, al cual se le agrega la fracción décima romano, en donde establece que es obligación de los condóminos en cualquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta obligación se consignará en dicho reglamento.

El legislador deja en forma abierta la forma de garantizar el pago de las cuotas en virtud de que esta obligación también la señala el artículo 29 en donde la asamblea de condóminos tiene la facultad de fijar el mecanismo o forma de que cada uno de los condóminos deba garantizar dichas cuotas, estas formas puede ser otorgando una fianza a favor de los condóminos, aval, depósito a través de un billete de la Nacional Financiera o pagaré o de otras formas existentes conforme a las Leyes vigentes.

X.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, de administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el Reglamento del Condominio.

**ARTICULO 10 BIS.-** En las unidades y conjuntos habitacionales con carácter social, constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá, mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas:

Sólo podrán ser objeto de dichos convenios las plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los administradores del condominio requerirán de facultad especial otorgada por la Asamblea mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

Estos convenios deberán revisarse cada año, y podrán ser revocados en caso de incumplimiento de alguna de las partes.

Con la adición de este artículo la Ley faculta a los administradores de las unidades y conjuntos habitacionales de carácter social, en celebrar convenios con los delegados de

las diversas delegaciones del Departamento del Distrito Federal, para participar única y exclusivamente en el mantenimiento de las áreas de uso común y la vigilancia de éstas, tales como la plazas, patios, calles, estacionamientos, jardines, senderos, instalaciones deportivas o áreas de esparcimiento con que cuenta el condominio, siempre y cuando no estén destinadas a uso exclusivo de los condóminos.

Los administradores para celebrar los convenios requerirán de facultad especial otorgada por asamblea, por mayoría de votos que represente por lo menos el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. Estos convenios deberán ser revisados cada año y podrán ser revocados en caso de incumplimiento alguno de las partes, es decir, que la presente reforma de ley otorga la facultad de que los particulares coadyuven con las autoridades administrativas de conformidad con los criterios generales que al efecto expida dicho Departamento con el fin de garantizar la seguridad y bienestar social de los condóminos y de un buen estado de mantenimiento en las áreas comunes de dichos condominios.

#### ARTICULO 28.-

En caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la Delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del consejo de vigilancia, y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva.

Se adiciona este párrafo integrándolo como tercero, pasando el tercero a ser el párrafo cuarto.

El párrafo primero de este artículo señala que para convocar la celebración de asamblea se hará en los términos de la fracción doce romano, del artículo 31. En su segundo párrafo nos menciona el quórum que se requiere cuando se trata de primera, segunda o tercera convocatoria, respecto al comentario a la reforma de este artículo nos expresa que a solicitud del administrador o por lo menos el 25% de los condóminos podrán requerir la presencia de un Notario Público o un representante de la delegación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, para constatar el resultado de la elección de los administradores y del comité de vigilancia o la entrega de documentos administrativos y contables.

Ahora bien, si este artículo nos remite al artículo 31, fracción doce romano, en su fracción tercera que también fue reformado, el legislador omitió que también se puede acreditar el quórum ante representante del Departamento del Distrito Federal para convocar a asamblea, nada mas nos señala que debe de ser ante juez competente o ante fedatario público. Otro punto a observar es que en este artículo habla del 25% de condóminos y en el artículo 31 señala que debe de ser una cuarta parte del valor del condominio; en relación a esta observación el legislador cometió el error de no unificar el criterio del porcentaje ya que puede existir que el 25% de condóminos sea menor al 25% del valor del condominio.

**ARTICULO 30.-** A este artículo se le adiciona un segundo párrafo por medio del cual faculta a la asamblea para designar a la persona física o moral que administre a los condóminos este nombramiento podrá ser registrado ante la Procuraduría Social del Departamento del Distrito Federal, como ya lo hemos dicho en el comentario hecho en el artículo 41 de estas reformas. Dicha adición queda de la siguiente manera:

Los nombramientos de los administradores de los condominios podrán ser registrados en el Departamento del Distrito Federal.

#### **ARTICULO 35.-**

Cuando determinadas áreas o locales del condominio que sean objeto de propiedad común se arrienden, o se destinen al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades obtenidos se aplicarán a los fondos a que se refiere el párrafo anterior. La Asamblea de Condóminos determinará anualmente el monto de dicho porcentaje.

Con la adición de este segundo párrafo, la Ley determina que los frutos o utilidades obtenidos por el arrendamiento de áreas o locales destinados al comercio y que estas sean de propiedad común, un porcentaje se aplicará a los fondos de administración y mantenimiento y de reserva. Respecto a este punto, es de gran importancia, en virtud de que aparte de las cuotas establecidas a los condóminos, más las aportaciones por estas rentas sería una forma de garantizar y satisfacer las necesidades económicas del condominio, dándole la facultad a la Asamblea en determinar anualmente el monto de dicho porcentaje.

## CONCLUSIONES

De acuerdo a lo establecido en el presente trabajo puedo concluir lo siguiente:

### CONCLUSION (1)

Según el Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y 19 de su Ley Reglamentaria, podemos resumir que los elementos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio que establece este precepto son los siguientes:

Habrà condominio, cuando se cumplan los siguientes supuestos:

a) Que el condominio se configure en un edificio o conjunto de edificios, para satisfacer sus diversas necesidades humanas de ocupación, siempre que lo edificado implique por un lado, protección contra los efectos de la intemperie y por otro, permanencia.

b). - Que existan en el edificio diversas unidades, susceptibles de aprovechamiento individual, y que esta unidad privativa tenga salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio.

c). - Que las unidades privativas deben pertenecer a diversas personas, a las que en este régimen, se le conocen como "condóminos". Puede darse el caso de que en un edificio varias unidades individuales pertenezcan a un mismo dueño, sin que se viole el supuesto de que pertenezcan a diversos dueños.

d). - Cuando cada condómino tenga derechos inseparables por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad, es decir, departamento, vivienda, casa o local y sus anexos o partes privativas, accesorias, cuarto de servicio, tendero, lavadero y a veces el estacionamiento, cuando no está considerado como parte común y por otra parte un indiviso o porcentaje de derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. Este último derecho de copropiedad es el anexo obligatorio del derecho de propiedad privada y se vuelve indisoluble porque sin él, el condómino no podría lograr un satisfactorio uso o disfrute del inmueble de su propiedad exclusiva.

## CONCLUSION (2)

Se puede definir al Condominio de la siguiente manera:

**CONDominio:** Es una forma especial de propiedad, en donde cada uno de los condóminos de un edificio, tiene simultáneamente, por una parte, un derecho de propiedad privada sobre la unidad, es decir, departamento, vivienda, casa o local y sus anexos de uso exclusivo, y por otra, un indiviso, de un derecho de copropiedad proporcional sobre los elementos comunes determinado en función del valor de su unidad.

## CONCLUSION (3)

Tomando en cuenta los elementos que integran la servidumbre y la Propiedad en Condominio, es imposible configurar estas dos figuras, por eso, considero que la teoría de la servidumbre no es correcta, de acuerdo a los puntos que a continuación se establecen:

La servidumbre existe o implica un desmembramiento del derecho de propiedad, es decir, es una carga impuesta a un inmueble, lo que no acontece en la Propiedad por Pisos, ya que está compuesto de un derecho de propiedad exclusiva que se ejerce sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, y de un derecho de copropiedad que se tiene sobre los elementos y partes comunes; ambos derechos son reales y en ninguna forma se puede considerar como una desmembración de la propiedad.

Para que exista la servidumbre se requiere de dos inmuebles pertenecientes a distintos dueños, el inmueble beneficiado se denomina "Predio Dominante" y el que sufre la carga o gravamen se le llama "Predio Sirviente", es decir la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble; el Condominio sí se ejerce sobre un solo inmueble. La servidumbre se extingue entre otras causas: cuando la cosa se deja de utilizar, mientras que el Condominio continúa aunque el inmueble se destruya total o parcialmente, ya que las partes comunes son las que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad colectiva, y pertenecen en copropiedad de indivisión forzosa y perpetua a los propietarios de los diferentes departamentos, y forman parte de la unidad disponible como una sola cosa.

#### CONCLUSION (4)

La propiedad en condominio se puede considerar como un derecho "SUI GENERIS" porque participa tanto de un derecho de propiedad y de un derecho de copropiedad; el primero se ejerce sobre los departamentos, viviendas, casas o locales y el segundo sobre las partes comunes incluyendo el terreno, siendo una copropiedad sujeta a indivisión forzosa y perpetua, el propietario seguirá conservando sus derechos, aunque abandone o renuncie a usar determinados bienes comunes, es decir, si el propietario renuncia o abandona el uso de determinados bienes comunes continuará sujeto a las obligaciones establecidas por la Ley sobre la materia, por la escritura constitutiva, el reglamento de administración de condominio y las demás leyes aplicables.

#### CONCLUSION (5)

El Reglamento de Condominio y Administración surte sus efectos entre:

1.- Las personas que lo suscriben, como lo surte todo contrato.

2.- Los adquirentes posteriores a su elaboración, ya por serlo a título particular o universal, las obligaciones definidas por el Reglamento de Copropiedad, tienen como carácter esencial, referirse a un derecho real el cual determina el contenido y las modalidades de ejercicio; son obligaciones Propter Rem, que se transmiten con el derecho real de que son accesorias.

Podemos decir que el Reglamento de Administración, se puede considerar como un contrato de adhesión por el cual se van a regir los nuevos adquirentes de las unidades privativas y que dicho reglamento por regla general para que surtan efectos con respecto a terceros, ya que tiene fuerza de Ley para cuantos, de una manera u otra, estén incluidos o entren a integrar el Régimen, y esta fuerza coercitiva es tan cierta y amplia que sólo encuentra limitación en cuanto sus estipulaciones pueden restringir, adular, suspender o violar los preceptos de derecho necesario que establece la Ley. Se puede desprender además de la obligatoriedad que da la Ley para la elaboración del reglamento del condominio, éste tiene que ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como todo acto jurídico y como consecuencia lógica de estar insertado en la escritura constitutiva, en caso contrario no podrá obligar a éstos terceros. La ley vigente continúa con el criterio de la elaboración obligatoria del

reglamento del condominio al señalar que se agregará al apéndice de la Escritura Constitutiva del Régimen un ejemplar del Reglamento y no que se insertase, pone pues en duda la obligatoriedad de su inscripción, pero no regula expresamente sobre su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo hacía la Ley anterior en sus artículos 4o. y 5o..

Por ésto, considero, que sí es necesaria su inscripción y que se debe reformar el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, en relación en la inscripción de la Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, debiéndose inscribir en un folio auxiliar el Reglamento de Condominio para que surta efectos en cuanto a terceros.

#### CONCLUSION (6)

Un factor que considero muy importante, es que en nuestro país no se ha concedido la importancia que reviste, el asegurar en su totalidad o respecto a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de los edificios afectados al Régimen de Condominio.

Propongo pues que al constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio sobre un inmueble, se imponga a la persona o personas que lo constituyen la obligación de asegurar el inmueble, pudiendo transmitir la obligación del pago de las primas de la póliza del seguro a los futuros propietarios de los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para que en caso de destrucción del inmueble por casos fortuitos, incendio, explosión, inundación, etcétera, con el dinero que se obtenga de la póliza del seguro, se pueda reparar o reconstruir el edificio, y con ello pienso, se podrá cumplir mejor con el espíritu de la Ley.

#### CONCLUSION (7)

La Asamblea de Propietarios que es el órgano supremo y deliberatorio de la comunidad, no constituye una personalidad como una persona jurídica, ya que ésta, no es otra cosa que la reunión para resolver sobre los actos de Administración, cuyos efectos se producen para todos, conservan siempre su individualidad diferenciada, tanto que la deliberación que se concreta en el acuerdo, no puede considerarse expresión o declaración de voluntad de un ente distinto a los individuos sino solo el resultado de un acuerdo de éstos que los obliga, como un contrato no en cuanto al acto emanado de un sujeto distinto, pues no goza de personalidad jurídica.

Nuestra legislación no concede personalidad jurídica distinta de la de los dueños de los departamentos. El artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal y la doctrina en México sobre la copropiedad jamás ha creado una personalidad jurídica; personalidad jurídica que sería innecesario crear en favor del consorcio de propietarios, puesto que este consorcio no tendría objeto ni función que desempeñar, pues de acuerdo con la naturaleza del Régimen de Propiedad en Condominio, la propiedad individual respecto de los departamentos o pisos, corresponde en forma individual a cada propietario y colectiva respecto a los bienes de uso común. Consecuentemente, las acciones que en lo personal corresponden a cada propietario las ejercerá éste respecto a su propiedad individual como sujeto de derechos y obligaciones, y las acciones referentes a los bienes comunes las ejercerá el administrador como representante de los copropietarios, sobre quiénes y contra quiénes deben ejercitarse dichas acciones.

Creo que en caso de reconocer personalidad jurídica al régimen que nos ocupa, sería el mismo condominio, pues lo podríamos equiparar analógicamente a una sociedad, en la que la personalidad jurídica recae en la sociedad y no en la asamblea de accionistas.

#### CONCLUSION (S)

Podemos establecer la definición de Asamblea de Condóminos como sigue:

Es la reunión de todos los titulares del derecho de propiedad y condominio, la organización de los departamentos, viviendas, casas o locales en una unidad para la defensa, mejoramiento y conservación del condominio.

La Asamblea de condóminos es el órgano supremo y se integra de la siguiente manera:

a).- Por todos los propietarios y por los acreedores registrados de los diferentes departamentos, casas, viviendas o locales de que se compone el inmueble con facultades deliberatorias;

b).- Por el administrador quien tiene las facultades representativas y ejecutivas, por lo que se le otorgan facultades representativas para actos de administración y para pleitos y cobranzas; y dentro de las ejecutivas que serían las de dar cumplimiento a los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos; y

c).- El Comité de Vigilancia, como Órgano de Vigilancia.

## CONCLUSION (9)

El condominio no puede ser considerado como persona moral, ya que no es posible sustentar o mantener la idea que la propiedad en condominio constituya una verdadera sociedad entre los propietarios de los diferentes pisos o departamentos. Estimando, que de aceptar ésto quedaría descartada o rechazada la verdadera idea del concepto de la propiedad sobre los distintos pisos o departamentos de un inmueble, porque en todo caso, la sociedad sería la única propietaria del inmueble, los socios, solo tendrían un derecho de aprovechamiento. En la propiedad en condominio en lo que corresponde a los bienes comunes, hay una verdadera copropiedad, si bien, esta organizada sobre el modelo de una sociedad, no llega nunca a constituirse. El condominio nunca se eleva al rango de persona jurídica, por más que las cosas comunes se hagan divisibles; y el condominio adopta algunos instrumentos de la persona jurídica, el de la Asamblea, y del Administrador. En el condominio falta la autonomía patrimonial.

En nuestro derecho adolece esta supuesta sociedad, personalidad jurídica, ya que la Ley no se le concede; ahora bien, toda personalidad jurídica debe estar reconocida por el Derecho Objetivo. En el Derecho Constituido, no podemos admitir la personalidad de los entes colectivos, sino en tanto que la reconozca la norma jurídica.

## CONCLUSION (10)

La Ley no señala un quórum especial para cada una de las asambleas ya sean generales o de grupo, por lo que la Ley considera que debe ser el mismo mínimo para ambas asambleas. Es necesario hacer mención que en cada caso que no se reúna el quórum necesario, debe de seguirse el mismo procedimiento para la segunda convocatoria esperando diez días y notificando por escrito a los condóminos de la celebración de la asamblea en segunda convocatoria y en igual forma deberá hacerse para una tercera o última convocatoria, por el contrario. Desde mi punto de vista considero factible la posibilidad de aumentar los quóruns mínimos más no disminuirlos, ya que una vez que se comprueba inicialmente el quórum de asistencia la ausencia posterior no desintegra la asamblea, por consiguiente la asamblea ya se encuentra constituida por haberse reunido el quórum necesario señalado por la Ley, el reglamento o en su caso por la escritura constitutiva, lo que sucedería al retirarse alguno de los condóminos de la asamblea, sería que posiblemente no llegasen a tomarse los acuerdos o resoluciones válidamente por falta de la mayoría requerida, es decir, quórum para votación,

ahora bien, si se llegara a reunir el número de personas necesarias para la votación y tomar con ello un acuerdo válido las resoluciones tomadas en esa asamblea serán obligatorias tanto para todos los condóminos ausentes, como para los disidentes.

#### CONCLUSION (11)

De lo establecido en las tesis pronunciadas por el Licenciado Gómez Morin, estoy de acuerdo y considero en que terceras personas extrañas vengan a disponer de los bienes de otras personas con las cuales no tienen ninguna relación jurídica, sino simplemente el acreedor tiene un derecho real de hipoteca derivado de un crédito, pero nunca un derecho personal para poder asistir a las asambleas e intervenir y entorpecer la administración del mismo, ya que si el acreedor interviene en la asamblea sus decisiones van a repercutir sobre todos los demás condóminos pues las decisiones de la asamblea obliga a todos los condóminos ya sean ausentes o disidentes.

También estoy de acuerdo en que se le de voz y voto en la asamblea a los que la Ley llama acreedores, pero que en realidad son titulares del dominio, para los casos de las compraventas con reserva de dominio, pero no así a los acreedores hipotecarios los cuales se encuentran protegidos, con la garantía real de que son titulares sobre el departamento, vivienda, casa o local y que presume es suficiente para la totalidad del crédito en caso de incumplimiento, por ello, esta intervención que se les da a los acreedores hipotecarios no deja de ser un error.

#### CONCLUSION (12)

El secretario llevará un libro de actas, autorizado por la Unidad Consultiva de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, en este libro deberán de asentarse todas las actas que se celebren ya que todas aquellas resoluciones que fueron tomadas válidamente no tendrán ningún valor ni fuerza jurídica sino se encuentran asentadas de una forma fehaciente y firmada por el presidente de la asamblea y el Presidente del Comité de vigilancia o quien lo substituya. Además el citado párrafo señala que las actas serán autorizadas con la fe del propio secretario o del notario público. Por tal motivo, considero que además de asentarse en el libro de actas las resoluciones tomadas en asamblea, deberán de protocolizarse ante el Notario Público, ya que las resoluciones tomadas son actos que obligan a todos los condóminos presentes, ausentes y disidentes y sobre todo aquellas actas en las que se nombran nuevos administradores a

los cuales se les otorga facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración sobre las áreas comunes para cumplir cabalmente sus funciones.

#### CONCLUSION (13)

Desde mi punto de vista puedo definir al administrador de la siguiente forma:

"Es la persona física o moral nombrado por la Asamblea de Condóminos encargada de ejecutar las resoluciones o acuerdos tomados en asamblea y actuar con la representación que le otorga la ley y la asamblea en nombre de éstos, con relación de los bienes comunes que integran el inmueble constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio".

#### CONCLUSION (14)

Debemos de entender por Comité de Vigilancia:

Como el órgano administrativo integrado por tres personas máximo, encargado de la inspección, fiscalización y control de los actos realizados por el administrador y los condóminos con relación a los bienes y gastos comunes.

#### CONCLUSION (15)

La ley no señala que al momento de designar a los miembros del comité de vigilancia deberán de otorgar una caución como garantía de su buen manejo y desempeño de sus funciones, como se le exige al administrador, y considero que es necesario ya que solo se piensa en la administración y no en la vigilancia del condominio. Pensemos en los grandes conjuntos habitacionales, se está hablando de sumas considerables de dinero mensualmente aportados y que es necesario hacer una revisión minuciosa de dichos gastos por lo que si esos mismos miembros del comité de vigilancia no otorgan una garantía para su manejo es posible que llegase a encubrir las malas actividades del administrador.

De acuerdo al presente trabajo, sugiero que los legisladores hagan un estudio exhaustivo con respecto a la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de que es la figura jurídica idónea ya que en la actualidad con el crecimiento demográfico es imposible el crecimiento de las grandes ciudades en forma horizontal y que el condominio en consecuencia es la forma en que las personas de escasos recursos puedan adquirir a un bajo costo una vivienda digna y decorosa para satisfacer las necesidades propias de toda familia mexicana como lo consagra el artículo cuarto de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Desde mi punto de vista es importante que los legisladores le den la importancia necesaria a la Ley Sobre la Materia y se vaya reformando o adicionando conforme a las necesidades que se presenten a través de la vida moderna por las necesidades propias de la sociedad. Asimismo considero que las Autoridades Administrativas deben de darle la importancia necesaria a esta figura jurídica, ya que al impulsar a este tipo de propiedad contribuye a resolver el problema habitacional y satisfacer la creciente demanda de casa habitación, y que a través de los años la política de la Vivienda se ha constituido en elemento clave para el desarrollo social, bajo criterios que involucran la participación conjunta de todos los sectores que conforman la sociedad con la rectoría del Estado, y que además dichas Autoridades Administrativas tienen un ahorro considerable en la inversión de los servicios públicos necesarios que requiere la sociedad de las grandes urbes.

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

- 1.- BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES (TOMO II)  
Rojina Villegas Rafael  
Compendio de Derecho Civil.  
Editorial Porrúa.
  
- 2.- CONTRATOS (TOMO IV)  
Rojina Villegas Rafael  
Compendio de Derecho Civil  
Editorial Porrúa.
  
- 3.- DERECHO ROMANO (2o. CURSO)  
Bravo Valdés Beatriz  
Bravo González Agustín  
Editorial Pax-México.
  
- 4.- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO  
Petit Eugene  
Editorial Saturnino Calleja S.A.
  
- 5.- REVISTA DE DERECHO NOTARIAL (No. 38,39,40 OCTUBRE 1970)
  
- 6.- SELECCION DE TERMINOS JURIDICOS, POLITICOS, ECONOMICOS Y  
SOCIOLOGICOS.  
Soto Alvarez Clemente  
Editorial Limusa

**7.- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**

Pérez Fernandez Luis

Editorial de Palma, Buenos Aires, 1965.

**8.- DERECHO NOTARIAL**

Pérez Fernández del Castillo B.

Editorial Porrúa.

**9.- ELEMENTOS DE DERECHO**

Moto Salazar Efraín

Editorial Porrúa.

**10.- EL CONDOMINIO**

Guzmán Araujo Gerardo

Editorial Trillas.

**11.- DE LOS BIENES**

Jose Arce y Cervantes

Editorial Porrúa.

**12.- REPRESENTACION, PODER Y MANDATO**

Pérez Fernández y del Castillo Bernardo

Editorial Porrúa.

**13.- DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL PERSONAS, COSAS, NEGOCIOS  
JURIDICOS E INVALIDEZ**

Domínguez Martínez Jorge Alfredo  
Editorial Porrúa.

**14.- FUNCION SOCIAL Y NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

Conferencia pronunciada por  
el Lic. Borja Martínez Manuel,  
el 7 de septiembre de 1960

**15.- DERECHO REGISTRAL**

Pérez Fernández y del Castillo Bernardo  
Editorial Porrúa.

**16.- LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN EL DERECHO  
MEXICANO**

Borja Martínez Manuel  
Editorial Porrúa, México 1957.

**17.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.**

**18.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

**19.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

20.- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

21.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

22.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

23.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

24.- LEY DE INFONAVIT.

25.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.