



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales

"ARAGON"

" LA NECESIDAD DE MODIFICAR LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL "

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

Licenciado en Derecho

P R E S E N T A :

CARLOS ALBERTO CARRASCO LOZANO

ENEP



ARAGON

FALLA DE ORIGEN

SAN JUAN DE ARAGÓN, ESTADO DE MÉXICO,

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.

I N D I C E

LA NECESIDAD DE MODIFICAR LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

	Página
<u>Introducción</u>	6
 CAPITULO I DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
1.- Formas de organización del régimen de propiedad en condominio.....	10
1.1.- Constitución del régimen de propie- dad en condominio.....	19
1.2.- Areas privativas.....	26
1.3.- Areas comunes.....	36
 CAPITULO II GENERALIDADES SOBRE EL REGIMEN DE PROPIE- DAD EN CONDOMINIO	
2.- Propiedad en condominio.....	43
2.1.- De los inmuebles.....	50
2.2.- De los derechos de propiedad.....	54
2.3.- De la enajenación.....	63

2.4.- De las escrituras constitutivas... 67

CAPITULO III

**DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA CIUDADANOS
QUE VIVEN EN INMUEBLES BAJO EL REGIMEN
DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

3.- Derecho en areas privativas y obliga
ciones en las mismas..... 73

3.1.- Derecho en areas comunes y obliga
ciones en las mismas..... 77

3.2.- Derecho de participar en asambleas
y obligación de participar en las --
mismas..... 82

3.3.- Derecho y obligación de formar par
te en la administración del condomi
nio..... 87

3.4.- Derecho y obligación de mantener -
la paz dentro de este régimen..... 92

CAPITULO IV

**PUNTOS QUE SON NECESARIOS Y QUE FALTAN -
POR TRATAR EN LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PA
RA EL DISTRITO FEDERAL**

4.- Necesidad de un reglamento interno y
adecuado para las necesidades del con
dominio..... 95

	Página
4.1.- Finalidad del reglamento.....	98
4.2.- Sanciones para aquellos <u>condómi</u> nos que indebidamente incumplan - con el reglamento interno.....	99
4.3.- Adecuación de horarios para la realización de eventos sociales..	101
4.3.1.- Sanciones para aquellos <u>condó</u> minos que no cumplan con el hora- rio de los eventos sociales.....	102
4.4.- Facultades de la administración.	103
4.4.1.- Facultades del tesorero.....	105
4.4.2.- Facultades de los Secretarios.	106
4.4.3.- Facultades del comité de <u>vigi</u> lancia.....	107
4.5.- Autoridades competentes para -- dirimir las controversias que se presenten dentro del condominio..	109
<u>Conclusiones</u>	111
<u>Bibliografía</u>	114

A DIOS

A MIS PADRES

A MI ESPOSA

A MIS HIJOS

A MIS HERMANOS

A MIS FAMILIARES

A MIS COMPAÑEROS

A MIS AMIGOS

A MIS MAESTROS

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

A TODOS GRACIAS.

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

Indudablemente comentaré, que de acuerdo al estudio minucioso, que tuve a bien realizar de la Ley sobre Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y encontrando que la misma sociedad en condominio tiene diferentes necesidades específicas, por llevar a cabo la convivencia social diaria, entre que la legislación antes mencionada aún se encuentra muy escueta, con relación, a lo que todo ordenamiento debe llevar.

En condominios ubicados en toda el área Metropolitana pude darme cuenta que la antes mencionada legislación por su naturaleza es necesario modificarla.

Así mismo he considerado prudente denominar esta tesis con el tema de La Necesidad de Modificar la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que esto sirve para poder llevar a cabo la convivencia diaria, y la tranquilidad dentro de los condominios así mismo - poder llegar a orientar a todas aquellas personas o - condóminos, e incluso desconocen que existe dicho ordenamiento.

Es importante en mi concepto como lo manifiesto en el capítulo primero denominado Del Régimen de Propiedad en Condominio, manifestar los puntos concernientes a lo que, siendo las Areas Privativas, tanto como Comunes, para dar a entender a los condóminos la extensión de su propiedad, así como las formas de organización del Régimen de Propiedad en Condominio, -- puntos importantes del conocimiento de la antes mencionada sociedad.

En el capítulo segundo denominado Generalidades - sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, considero importante manifestar lo que se entiende en propiedad en condominio toda vez de que es el punto a tratar, de los inmuebles por ser aquí donde está ubicado nuestro condominio, de los derechos de propiedad por ser este un elemento común de la enagenación y de las escrituras constitutivas por ser estos puntos importantes para los condóminos.

Así mismo en el capítulo tercero denominado Derechos y Obligaciones para Ciudadanos que viven en Inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, comentaré los Derechos y Obligaciones que tienen los Condóminos en áreas privativas por ser estas de uso exclusivo en lo particular, en áreas comunes, por ser estas - de beneficio en general, de participar en las asambleas por ser esta una de las formas en las cuales pueden expresar los condóminos sus necesidades dentro de la misma, en la administración, por ser esta una de las autoridades primarias para llevar a cabo los fines del condominio.

En el capítulo cuarto y último que denominé con el tema de Puntos que son necesarios y que faltan por tratar en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en el cual comento los puntos que son La necesidad de un Reglamento Interno y Adecuado para las Necesidades del Condominio, porque no todos tienen las mismas necesidades dentro del mismo, finalidad del antes mencionado reglamento, por ser este de suma importancia del conocimiento de los condóminos, sanciones para aquellos condóminos que indebidamente incumplan con el reglamento interno por ser este punto un ejemplo para los condóminos para que no infringan lo establecido en el mismo.

Adecuación de horarios para la realización de --
Eventos Sociales por ser este punto de suma importan-
cia en mi concepto ya que todos los condóminos en al-
guna ocasión se encuentran en la necesidad de llevar
a cabo una reunión y que de alguna forma, esto pudie-
ra desestabilizar la tranquilidad de condominio. San-
ción para aquellos condóminos que no cumplan con el -
horario de los Eventos Sociales, esto logicamente en
el supuesto de que revasen el horario establecido o -
acordado, así como que causen molestias a terceros. -
Facultades de la administración, del tesorero, de los
secretarios, del comité de vigilancia, por ser estos
de suma importancia dentro de la sociedad condóminal
ya que son los adecuados para llevar a cabo los fines
del condominio y así mismo la Paz Social. Autoridades
competentes para derimir las controversias que se pre-
senten dentro del condominio siendo estas, la adminis-
tración del condominio, la procuraduría social o en -
su caso autoridades de primera instancia esto a falta
de conocimiento de los condóminos que en cierto punto
no saben ante que autoridad recurrir a exponer algún
conflicto.

C A P I T U L O I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1.- Formas de organización del régimen de propiedad en Condominio

1.1.- Constitución del régimen de propiedad en condominio

1.2.- Areas privativas

1.3.- Areas comunes

I.- DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

1.- Formas de organización del régimen de propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio se da cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de inmuebles, construidas en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia que elemento común - de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además un derecho de propiedad en condominio sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso adecuado uso o disfrute.

Considero prudente citar a la legislación vigente refiriéndome concretamente a su artículo 2 de la Ley - sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, que da una explicación de lo que entiende por las formas de Organización del régimen de propiedad en condominio, que a la letra dice, las formas de organización del régimen de propiedad en condominio son; cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio, o que ubierensido dentro de un inmueble de partes de uso común pertenezcan a distintos dueños.

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, - casas o locales construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos antes mencionados, se destine a la enajenación a personas -- distintas.

Cuando el propietario o propietarios de inmuebles en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que --- exista un elemento común de propiedad privada, que sea indivisible.

El estudio de la copropiedad es de los temas más interesantes de nuestra tesis, por la diversidad de -- teorías y concepciones para explicarla; puede decirse que es de los conceptos jurídicos que han sufrido más transformaciones y que, sin embargo, en la antigüedad fue poco estudiada.

Cosa rara, el Derecho Romano no nos da sino pocas luces para su estudio, porque no se ocupó de ella como institución autónoma, por la sencilla razón de que su concepción de propiedad, como derecho esencialmente exclusivo, hizo que le repugnara que una misma cosa estuviera sujeta, al mismo tiempo, a la propiedad de varias personas.

Tampoco puede decirse que la desconocío en absoluto, puesto que desde las Doce Tablas consagró la acción del comunero para dividir la cosa común, pero no elaboró una teoría completa, como en otras instituciones jurídicas; como resultado de esta parquedad, el Código -- Fránces no consagro capítulo especial al estudio de la propiedad en condominio, sino que hace aplicaciones del concepto en las sucesiones, en la accesión, etcétera.

Los Códigos modernos, el italiano, el alemán el -- suizo y el nuestro, si consagran un capítulo especial - al derecho de propiedad en condominio, en particular el Código Civil para el Distrito Federal nos aporta en varios artículos lo relacionado, con la propiedad. Pasaré a exponer al autor que sigue.

Según el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal: " Es una forma nueva del derecho de propiedad. Los autores franceses, que construyen la teoría de la propiedad - en condominio desde el punto de vista especial de la propiedad individual, responden que es una modalidad del derecho individual de propiedad, que consiste en el caso en el aspecto que toda la propiedad indivi--- dual cuando se ejerce sobre una cosa que pertenece a varios propietarios simultáneamente, pero sin porciones determinadas.

En cambio, las legislaciones que no regulan la - propiedad en condominio bajo el modelo de la propie-- dad individual afirman que es una nueva forma de propiedad, llamada en mancomún, pero distinta a la propiedad individual, por lo que no existe cuota-parte, o parte alicuota ". (1)

Por otra parte, la copropiedad tiene dos formas fundamentales; con indivisión o sin ella, según que - el objeto sea susceptible de división material, en -- los términos que vimos en la clasificación de cosas - en divisibles o indivisibles.

De todo lo anterior se deduce que los autores -- que mejor pueden guiarnos en nuestro estudio son los autores españoles e italianos; nuestro Código Civil - está inspirado en el articulado del Código Español.

Para mejor entender la propiedad en Condominio - debe decirse que frecuentemente los fenómenos jurídi-- cos, lejos de mostrarse en su forma sencilla se com--

(1) AGUILAR CARBAJAL Leopoldo. Segundo Curso de Dere-- cho Civil, Cuarta edición, Porrúa, México, 1980, p. 142.

plican; su abstracción puede provenir, entre otros elementos, de los sujetos, ya que en lugar de ser uno, ~~son~~ son varios.

Ahora bien, la complicación del derecho de propiedad cuando existe varios titulares, conjuntamente, sobre una misma cosa, sin que existan partes determinadas en el objeto, encontramos a la propiedad en condominio.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, hace referencia a esta figura, por tanto, podemos aceptar la definición que nos proporciona en su artículo - 938, que dice, hay propiedad en condominio cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.

Una vez ya hecho un estudio minucioso del concepto de propiedad en condominio considero aceptable la definición dada por nuestro Código Civil y me adhiere sin duda alguna al mismo, porque considero que toda figura jurídica debe estar conforme a derecho.

La propiedad en condominio dando a cada copropietario la propiedad de una fracción de la cosa; es la concepción que desea tratar a la propiedad en condominio como una propiedad individual múltiple; pero como la cosa no esta dividida aún, la propiedad sólo puede ser concebida sobre la cuota intelectual o ideal, que se individualizará cuando se haga la división.

Podemos explicar por ejemplo cuando la propiedad en condominio se vende, no se les da a los copropietarios una parte de la misma, sino el valor, y esto acontece en las cosas indivisibles, de esta forma queda explicada con relación a los copropietarios.

A continuación el Autor Leopoldo Aguilar Carbajal nos explica lo siguiente: " Ante la imposibilidad de explicar íntegramente el fenómeno de la propiedad en condominio por la teoría tradicional, la teoría moderna prescinde del derecho individual de la cuota y asigna al copropietario, como equivalente del derecho de propiedad en condominio, la proporción según la cual las utilidades o las pérdidas de la cosa van a ser imputadas a cada copropietario. Es decir, representa un estado de equilibrio que hace posible la coexistencia de derecho iguales, sobre la misma cosa, limitándose por la existencia de los derechos de los demás.

El derecho Germánico elaboró otra teoría de la propiedad en condominio, en contraposición de la sustentada por el Derecho Romano, recurriendo a la solución técnica de crear una persona moral que soporte la propiedad, perdiendo en ella los copropietarios la individualidad de su derecho. Es decir, la cosa pertenece a la colectividad, pero cada miembro tiene una participación que le permite gozar o disfrutar de la cosa a ninguno de los copropietarios le pertenece la propiedad de una cuota, ya sea real o intelectual; dando por resultado que en esta especie de propiedad en mancomún no corresponde al propietario el derecho de pedir la división ya que no es propietario de ninguna cuota ".

(2)

Como podemos darnos cuenta la doctrina ha pretendido separar los conceptos de propiedad en condominio y de indivisión, expresando que el primero debe explicarse a la propiedad en condominio de cosa individua--

(2) Ibidem; p. 143.

les, pero sólo en el aspecto activo, mientras que la -
indivisión debe explicarse a las universalidades y ---
cuando además del elemento activo, existe un pasivo.

Las situaciones que se quieren designar con un mismo
nombre de propiedad en condominio son las siguientes:

La cosa es indivisible es decir, no admite cómoda
división, porque perdería su valor y, sin embargo, per
tenece a varios propietarios. Deben disfrutarla en com-
mún, tanto las ventajas como los gastos. Se dice, es -
una propiedad en condominio.

Viene un factor económico: Los elementos con que
cuentan varias personas, individualmente, no son sufi-
cientes para adquirir la cosa que desean; viene la ---
unión y varios se reúnen para adquirirla, contribuyen-
do todos según sus recursos individuales. Cada uno ten
drá derecho a las ventajas de la cosa, ya sea en forma
de uso total o parcial, según la necesidad que trate -
de satisfacer, y tendrá derecho de recuperar la cantida-
d que haya aportado, cuando la cosa se venda a una -
sola persona. El derecho dice que en esta hipótesis --
tambièn puede haber una propiedad en condominio.

Al respecto menciona el autor Lepoldo Aguilar Car-
bajal: " Existen satisfactores que no pertenecen ni --
pueden pertenecer a una sola persona, ya que son neces-
arios para satisfacer las necesidades de la colectivi
dad: el mar, los bosques, las aguas, los elementos. En
tonces se dice: hay propiedad en mancomún, en la cual
todos los individuos tienen derecho a usar de la cosa
para la satisfacción de sus necesidades pero sólo para
esto, sin que puedan alegar un derecho de propiedad de
toda o parte de la cosa. El derecho dice: aquí existe
tambièn una propiedad en condominio, o en otras legis-

laciones como la nuestra: el estado es el titular de esta propiedad, pero los particulares tienen sobre ella sólo un derecho de uso y de disfrute ". (3) Tomando en cuenta las reflexiones que nos hace el autor Leopoldo Aguilar Carbajal, en cuanto a esta diversidad de situaciones, sólo se le da una solución: La propiedad en condominio; por esto se notan anomalías, las que se esfumarán si se considera como propiedad en condominio uno solo de los aspectos.

La propiedad desde un punto de vista particular y apoyandome de nuestro derecho positivo, se orienta por la concepción clásica, pero con la variante señalada ya que considera a la propiedad individual, pro-indiviso; reconoce la propiedad sobre la parte alicuota sin que por esto pueda decirse que siga la concepción romana, desde el momento que, influida por la teoría germánica, admite un derecho del copropietario sobre la cosa. Aun, sin reconocerlo expresamente, adopta como medio de solución el de la persona jurídica, como soporte de la propiedad colectiva, ya que reglamenta la formación de la voluntad colectiva de los copropietarios para los actos de disposición y aún para los actos de administración, y sin embargo no reconoce la propiedad en condominio como persona moral.

Al respecto menciona Aguilar Carbajal: " Las fuentes de la propiedad en condominio son el contrato y la ley; los particulares en sus convenciones pueden establecerla; vimos que la propiedad en condominio tiene como causa, en algunos casos, la imposibilidad de una sola persona adquiera todo el bien; pero en ocasiones, tratándose de bienes comunes, para satisfacer también necesidades comunes, no tiene más solución que la

(3) Ibidem. . . p. 144.

propiedad en condominio, como acontece principalmente cuando el bien es indivisible y pertenece a varios copropietarios de la propiedad en condominio ". (4) Ahora bien, pasará a explicar lo que la doctrina señala, de voluntaria o forzada, según que proceda de un --- acuerdo de voluntades o de una disposición legal; temporales o permanentes; como . que pueda ponerse fin a ella o no, como acontece en los casos en que el objeto sea indivisible; reglamentadas por el legislador; las primeras tienen una legislación expresa y las segundas no, sino que se rigen por las reglas generales de la - propiedad en condominio; sobre bienes determinados o - sobre universalidades, según que el objeto sea un bien concreto o una universalidad, como acontece en la he-- rancia; constituidas por acto entre vivos o mortis -- causa, según que tenga su origen en un contrato o en - un testamento y, por último, pueden generarse por un - acto o hecho jurídico, como acontece en un contrato.

Este régimen de propiedad ha tenido un gran desarrollo, en poco tiempo, sobre todo después de la Segun da Guerra Mundial.

Este fenómeno se presenta en las grandes ciudades por la alta densidad de población y el alevado costo - de la tierra que lleva a sacarle provecho.

Reglamentada esta propiedad con referencia exclusiva a los diferentes pisos, viviendas o locales de un edificio.

En este caso, la propiedad exclusiva se determina ba con base en planos horizontales a distintas alturas.

(4) Ibidem., p.p. 147 y 148.

Por otro lado tenemos al autor José Arce y Cervantes, que también nos explica de esta figura lo siguiente: " Amplía la anterior en cuanto al concepto mismo, pues permite establecer el régimen en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble -- construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o sea que puede constituirse, no solamente en edificios de varios pisos (horizontal), si no sobre terrenos donde existan esparcidos distintos locales o casas de un solo piso (vertical) o de varios pisos (mixta).

La naturaleza de este régimen ha sido muy controvertida, aunque se cree que es un sui generis. En nuestro derecho es claro que cada uno de los propietarios (llamados condóminos) tiene derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de propiedad en condominio, con todos los demás condóminos, sobre los elementos y partes comunes de inmuebles (tales como el terreno, cimientos, sótanos, vestíbulos, galerías, locales de administración y vigilancia, estructuras y muros de carga y techos de uso general. Este derecho sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su propiedad exclusiva y en la asamblea de administración del condominio el propietario tendrá un número de votos -- igual al porcentaje a los gastos de mantenimiento y administración. Además el condómino tiene otra propiedad común, pero sólo con sus colindantes, en los entrepisos, muros y demás divisiones que separan entre sí las localidades comunes ". (5)

(5) José Arce y Cervantes. De los bienes Prólogo de - Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Cuarta edición, Porrúa, México, 1980, p.p. 84-85.

de esta forma mencionaré que no existe derecho - del tanto entre los condóminos pero si a favor de los inquilinos de los departamentos y de las institucio-- nes oficiales que hayan construido o financiado el -- condominio.

Por tanto el condómino que quiera enajenar su lo calidad, deberá notificarlo a esos titulares del dere recho del tanto y si lo enajenare sin esa notifica--- ción, el titular del derecho del tanto podrá subrogar se en lugar del adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa.

Siempre que haga uso de este derecho de retracto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que tuvo conocimiento de la enajenación.

Por lo que ahora respecta explicaré lo referente a la constitución del régimen de propiedad en condomi nio.

1.1.- Constitución del régimen de propiedad en - condominio

Los elementos para la constitución del régimen - de propiedad en condominio son de vital importancia - que se manifiesten en este punto, ya que forman la -- parte medular de este capítulo es por ello que a con-- tinuación la ley sobre el régimen de propiedad en con-- dominio de inmuebles para el Distrito Federal, nos di ce al respecto.

Para constituir el régimen de la propiedad en -- condominio el propietario o propietarios deberán de-- clarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar.

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que correspondan al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de -- áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Así mismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de -- las alas o secciones que de por sí deban constituir con dominios independientes, en virtud de que la ubicación o número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

III.- Una 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, situación, medidas, piezas de -- que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo;

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 el especial de 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 que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta.

El monto de la fianza y el término de la misma se rán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

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

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.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados 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 las demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo . . .

Toda vez que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal -- nos ha explicado la forma de constituir el régimen de propiedad en condominio, anotaré enseguida lo que en mi concepto comprendí y que la forma de constituirlo - esta regulada en el capítulo I, la administración del condominio, y el reglamento del mismo.

Considero que otras particularidades muy importantes en esta figura jurídica son.

La posibilidad de que los gravámenes sean indivisibles entre las diferentes localidades, cosa que no puede existir en un inmueble que no esté sujeto a este régimen, que los créditos que se originen en las escrituras constitutivas y en las traslación de dominio, -- por el reglamento de condominio y en la ley, gozan de garantía real sobre las localidades.

Lo que quieren decir que existe una garantía real impuesta por la ley.

La forma o especies de la comunidad, por la que - la propiedad de una cosa corporal o de un derecho en - nuestro Código Civil para el Distrito federal, pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-partes, o - partes alicuotas que se expresan por un quebrado, cualitativamente no cuantitativamente iguales.

Lo que esta dividido, no es la cosa sino el derecho de propiedad. En consecuencia, ninguno de los copropietarios tiene la plenitud del dominio sobre la cosa.

Tomando en cuenta las reflexiones que nos hace el Autor José Arce y Cervantes manifiesta que: " I.- Pluralidad

de personas de una misma relación. Cada titular aparece con una personalidad per se (no englobada en personalidad distinta como en las sociedades).

II.- Indivisión material de la cosa.

III.- Titularidad cualitativamente igual de todos los partícipes cada titular tiene una especie de todo el derecho porque es condueño de toda la cosa; pero - limitado por la concurrencia de los demás condueños. - Salvo prueba, en contrario, las partes se presumen --- iguales. Consecuencias: a) Los copropietarios participan proporcionalmente tanto en los beneficios como en las cargas. b) El uso, los frutos y utilidades pertenecen a todos en proporción y las accesiones del bien común, favorecen a todos. c) Deben de contribuir a los gastos de conservación. d) Ninguno puede hacer alteración en la cosa. e) Si un copropietario adquiere una servidumbre sobre otro predio a favor común, todos los copropietarios pueden aprovecharse de ella.

IV.- Existe sobre una cosa corporal, o sea: a) La cosa debe ser una singular. No cabe sobre una universitas. b) Sobre un bien corpóreo según la doctrina no -- puede haber copropiedad sobre derechos de crédito porque o el derecho es indivisible y entonces está dividido entre todos los acreedores o es indisible y entonces cada acreedor tiene derecho independiente que se dirige a la prestación del todo. Aunque en los derechos de crédito la existencia de varios sujetos activos se llama mancomunidad o solidaridad.

V.- Cada partícipe tiene una cuota o parte aliquota que se individualizará o materializará si se divide la cosa.

VI.- Cada cuota tiene el valor económico y jurídico susceptible de:

- a) Ser embargada y rematada.
- b) Ser hipotecada.
- c) Ser Cedida.
- d) Que otro titular sustituya en su aprovechamiento al originario.
- e) Ser enajenada.

1.- A los mismos condueños sin ningún requisito.

2.- A extraños a la copropiedad, pero entonces los copropietarios tienen derecho del tanto para adquirirla por lo que deberá notificárseles la venta convenida.

Si varios copropietarios hicieren uso del derecho será preferido el que presente mayor parte, y siendo -- iguales, el designado por la suerte.

VII.- Administración, puede pactarse la forma de administración de la cosa común o regirse por disposición especial.

A falta de esto: Serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de copropietarios y de intereses. Si no hubiera mayoría, el juez, oyendo a los interesados, resolverá dentro de lo propuesto por ellos.

IX.- Extinción. Como la propiedad en condominio es una situación antieconómica y no conveniente, nadie puede ser obligado a conservar la indivisión salvo determi

nación de la ley ni aún por prevención del testador. En consecuencia, cada condueño tiene la acción llamada *actio communi dividundo* y si la cosa es indivisible, debe dividirse y si no lo es, y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a uno de ellos, se procederá a su venta y la repartición del precio ". (6)

De esta manera considero que además cesa, por esa división, por destrucción o pérdida de la cosa, por su enajenación, por la consolidación o reunión de todas -- las cuotas en un solo propietario, por renuncia o abandono de todos los copropietarios, por prescripción de la totalidad de la cosa, pero entre copropietarios no puede empezar, no correr la prescripción respecto del -- bien común.

Efectos de la extinción por división, transforma -- la cuota ideal en una porción física determinada sobre la cual cada uno tiene ya propiedad plena, no perjudica a tercero porque se conservan los derechos reales que -- éste tenía antes de la división, por lo que se conserva el usufructo y la servidumbre sin modificarse. La hipoteca constituida se dividirá equitativamente entre las fracciones.

Ahora pasaremos a ver, lo que nos externa al autor José Arce y Cervantes, entorno al tema en estudio: --

" I.- Cada propietario puede usar de la división -- común y, si en un muro, hasta su mitad, así como alzar la pared a sus expensas. II.- Los demás condueños pueden adquirir la parte que se ha elevado pagando la parte -- proporcional de la obra.

(6) JOSE ARCE Y CERVANTES. Op. cit., p.p. 80 y 81.

III.- Los condueños están obligados a cuidar y man tener la división común, lo que constituye una obligación real o propter rem, de la cual se pueden liberar - mediante el abandono aunque éste abandono prácticamente no se puede hacer en materia de inmuebles, porque más - que abandono, sería donación a alguien.

IV.- La adquisición y enajenación de la porción se verifica por la adquisición o enajenación juntamente con la totalidad del predio del que el muro es división, y en este caso no hay derecho del tanto.

V.- Ninguno de los comuneros puede enajenar su par te separadamente del predio, a menos que se venda a --- aquel que es también propietario del muro medianero y - que se enajene también la parte del terreno correspondiente ". (7)

Una vez ya vista la constitución del regimen de pro piedad en condominio, nos ocuparemos ahora del estudio de las areas privativas; haciéndolo para ello en la misma forma que lo realizamos para la constitución del regi men de propiedad en condominio.

Por lo que para proseguir con el mismo curso del - tema en desarrollo, nos abocaremos primero del estudio de las areas privativas, para después continuar con --- areas comunes.

1.2.- Areas privativas

De acuerdo con el punto de Areas Privativas o lo - que viene siendo la propiedad privada es la prolon ---

gación de la persona individual en el mundo material--- orientada a la satisfacción de los cometidos exigidos - por los fines existenciales.

Contribuye a garantizar la libertad social del ser humano.

Este tipo de propiedad da por resultado una distribución del poder de dominio entre la sociedad.

Mientras que la comunal trae consigo una monstruosa acumulación de poder del Estado.

Tomando en cuenta las reflexiones que nos hace el autor José Arce y Cervantes en cuanto al mencionado tema es conveniente anotar lo que piensa al respecto, manifestando que: " Entre los antiguos germanos, según -- ciertos autores, la tierra no pertenecía a nadie.

El germano era propietario de la cosecha pero no - de la tierra. Al contrario, las poblaciones de Grecia e Italia, desde la más remota antigüedad, han conocido y practicado siempre la propiedad privada. La idea de la propiedad privada estaba implicada en la religión misma la propiedad privada es necesaria para una explotación y para todos los bienes de la tierra.

El hombre no encuentra estímulo para una suficiente producción de bienes sino en la propiedad privada. - Es necesaria la propiedad para una ordenada explotación y administración de los bienes, para la gestión pacífica de esos bienes es un derecho esencial y fundamentalmente natural.

El dominio o propiedad privada no constituye un derecho absoluto sino relativo y de mil modos limitado --

por el derecho común de todos los hombres a lo necesario y por la llamada índole o función social de la propiedad privada.

La propiedad no es mera función social sino que tiene, además de su primera función individual-familiar ". (§)

A continuación haré referencia de la posición esencial que es servir a la común utilidad, máxima a las necesidades de los pobres.

Retomando lo que nos manifiesta el autor José Arce y Cervantes y apoyándose en la historia manifiesta que: " En Grecia (siglo del VII al VI antes de Cristo), es la época en que la propiedad familiar se transforma en propiedad individual, probablemente primero de los bienes inmuebles conseguidos por la guerra y por el comercio y posteriormente, las roturaciones de tierras fueron las fuentes de una propiedad inmobiliaria individual aunque sin que desapareciera la propiedad colectiva.

El establecimiento de la propiedad privada se vio favorecida por la adquisición de tierras por las gentes enriquecidas Roma (siglos VIII al V antes de Cristo) la relación entre hombre y las cosas presenta dos aspectos : uno jurídico-religiosa y otro económico-social.

Se excluye la propiedad privada de las cosas que después serían divini juris (templos, árboles, alma -

de los muertos, sepulcros, los muros y las puertas de Roma, mojeneras de los campos), todos los cuales son extra commercium. La propiedad de la tierra, fue en su origen, propiedad colectiva aunque no es propiamente propiedad, porque es una medida de asegurar la subsistencia y está obligada al carácter local de las divinidades.

Del siglo V al año 134 antes de Cristo, la noción jurídica de la propiedad se abre paso; ya no se trata de un poder sino de un derecho que se proyecta sobre cosas aunque no se sabe cómo se le llamaba (el término dominium es más tardía).

Este derecho se funda en una especie de garantía del pueblo pero no existe el concepto abstracto de -- propiedad.

La relación normal entre el hombre y las cosas - estaba fuertemente reconocido y protegido y reservada a los ciudadanos romanos (y algunos latinos) con numerosas limitaciones establecidas por la Ley de las - XII Tablas (Lex Duodecim Tabularum promulgada en el siglo V antes de Cristo) o por la costumbre.

Del periodo 134 antes de Cristo al año 14 des---pués de Cristo se destaca la noción del dominium como poder absoluto de servicio, de señorío sobre las cosas y es incapaz de ser dividido (lo cual aparece hacia el año 40 antes de Cristo) pero no se ve como un derecho sobre una cosa sino se confunde con la cosa - misma. Este concepto duró hasta el siglo III después de Cristo, pero con la distinción de cosas corpóreas e incorpóreas, que procede quizá de la filosofía griega (distinción de materia y forma) el derecho que - tienen sobre una cosa adquirió una idea propia y se -

pudo ya transmitir el derecho de propiedad sin la entrega material de la cosa, y los juris-consultos desplegaron más su talento analítico para distinguir modos originarios y modos derivados de adquisición de la propiedad.

Muy especial lo encontramos en la legislación hebrea, el pueblo escogido de Dios, que ya en el siglo - XVI antes de Cristo, tenía promulgado por el mismo --- Dios, el Decálogo, entre cuyas disposiciones, estaban éstas dos referentes a la propiedad ". (9)

Una vez analizado el punto concerniente creo conveniente comentar que el derecho de area privada o de recho de propiedad privada, pudiera parecer contraria al bien común que busca la sociedad en la práctica -- cabría utilizarla contra él.

De lo anterior considero, fundado en derecho que lo mismo cabe hacer con el talento y con la fuerza -- sin que de ello se siga que estas cosas se oponen --- esencialmente a dicho bien. Por otra parte no se puede probar que la propiedad privada por sí misma sea un mal aunque cabe utilizarla en contra del bien común.

Por el contrario lo evidente y lo inmediato es - que, para el que la tiene, es un bien. El bien común no excluye más bienes particulares que los que se oponen a él, porque todo ser humano tiene derecho al --- bien particular que es para él, el uso de las cosas externas necesarias para satisfacer sus necesidades materiales y el bien común no está reñido con ella. Y - ese derecho tan natural como esas mismas necesidades.

El derecho natural del hombre al uso de los bienes de la tierra lleva consigo una limitación que la 2 de respetar a su vez el derecho que los demás tienen sobre sus propios bienes y sobre el uso de los bienes de la tierra.

La propiedad aparece como el medio adecuado para el ejercicio del derecho que cada hombre tiene al uso de los bienes de la tierra. Lejos de oponerse a tal derecho, es el modo de garantizarlo a cada uno de los miembros de la sociedad, porque se acorta y define lo que a cada uno corresponde y con esto se impiden las colisiones y desorden que surgiría si esto no estuviere definido.

Creo pertinente mencionar que la propiedad privada es un derecho natural del hombre, no de éste o de aquel hombre, sino de todos, ya que todos tenemos, -- esencialmente hablando, la misma naturaleza y a todos nos viene bien que, con la propiedad privada se nos garantice el ejercicio pacífico y ordenado del derecho de usar los bienes materiales.

Estas consideraciones se refieren al orden social y a la paz en el ejercicio del derecho del uso de esos bienes porque, en una absoluta comunidad de bienes habría múltiples confusiones e imprevisibles entorpecimientos. Por otra parte, esas deficiencias serían más graves si se considerara el asunto con respecto al uso de los bienes materiales como medios o instrumentos de producción. Si todos estos bienes fueran de todos y ninguno de nadie, la solicitud y el interés por el rendimiento disminuirían y aumentarían en cambio las posibilidades del desorden a la hora del trabajo. Por el contrario, la innegable fuerza creadora de los intereses personales multiplica el valor de la riqueza, y

tiende a saturar una capacidad de producción en la que el hombre personalmente se compromete, al actuar sobre sus bienes propios y privados. El incentivo del triunfo y el peso del posible riesgo personal en la gestión sobre estos mismos excitan el ingenio y estimulan la capacidad de creación con más provecho para el bienestar común que el que puedan rendir las planificaciones del Estado por perfectas que sean.

De esta manera considero que provisto el hombre de entendimiento y como tiene el sentido del futuro, tiende por naturaleza a asegurarse el uso de los bienes externos que le son necesarios a su vida. Todo hombre tiene todo el derecho a la propiedad privada en la misma medida en que tiene derecho a comportarse, por medio de un previsior aseguramiento de esos bienes, de acuerdo con su categoría racional.

Por lo antes expuesto manifiesto, jurídicamente que el hombre tiene también el derecho natural a obrar de acuerdo con su categoría de ser libre y esto, en lo que concierne a los bienes externos, determina el derecho natural a disponer de ellos por sí mismos que es lo que la propiedad privada garantiza, dentro naturalmente de ciertos límites.

De lo anterior considero lo siguiente, se desprende que se ha de reconocer a todo hombre el derecho natural a la propiedad privada. Este derecho es sólo secundario o derivado, lo cual quiere decir sencillamente que depende de otro a cuyo servicio está. Al decir esto, no se trata de quitarle su importancia. Todo derecho la tiene y más si es natural. Pero como el medio es en cuanto a medio, de menos valor que el fin, al comparar el derecho a la propiedad privada con el uso de los bienes materiales, hay que reconocer que este -

último es más importante, ya que objetivamente constituye el fin que de un modo eficaz, pacífico y ordenado se logra con aquel.

Tal es la causa de que el derecho al uso de los bienes materiales sea considerado como primario conforme a derecho y en comparación con el derecho a la propiedad privada que se denomina en cambio como secundario o derivado. Cuando de dos derechos uno lo hemos calificado de primario y otro de derivado, no solamente se significa que el segundo se basa en el primero, sino que también que se subordina a él. Este es el sentido de la siguiente tesis, en el que después de haberme referido a la propiedad privada, y a la función reguladora del poder público sobre este, afirmo todo ello, sin embargo queda subordinado al fin natural de los bienes materiales y no se podría hacer independiente del derecho primario y fundamental que concede el uso de ellos a todos sino que, por el contrario, ha de servir para hacer posible su realización en conformidad con este fin.

Al respecto menciona José Arce y Cervantes que: -
" El derecho a la propiedad privada es, al mismo tiempo derivado al natural. Porque cualquier hombre lo tiene pero por ser derivado nadie debe usarlo de manera que haga imposible a otro hombre el uso de los bienes materiales hay que distinguir entre el derecho general de todo hombre a la propiedad privada y el derecho concreto de un determinado hombre sobre un bien materiál- determinado. El que tiene un hombre sobre un bien determinado ya no es un derecho natural sino simplemente positivo.

El derecho del dueño de una casa sobre esta misma casa no le viene del derecho de ser hombre, porque --

también es hombre el que no tiene ninguna o no tiene otra y el mismo sigue siéndolo aunque venda la casa o la regale o sea expropiado de ella. La naturaleza no vincula a ningún ser humano con ningún bien material determinado. A cada hombre le da el derecho a tener -- privadamente alguno, pero no dice cuál. Esto lo hacen los hombres y el cuidado de lo que hagan justamente y del modo más conveniente, pertenece al gobernante. Es evidente que para que los hombres puedan ejercer el derecho a la propiedad privada se necesita una previa división y asignación de los bienes y como esta asignación y división no la ha hecho la misma naturaleza, los hombres tienen que encargarse de hacerla.

Y esta división o asignación de los bienes puede ser buena o mala, como todo lo que depende de los hombres. De todo lo cual se deduce que el régimen concreto de la propiedad privada es variable y que se debe variar siempre que las circunstancias lo requieran sin que por ello se atente a ningún derecho natural, sin embargo, mientras el gobernante no los cambie, estos derechos deben ser respetados por los particulares -- salvo el caso de extrema necesidad.

Desde el momento que se juzga la propiedad privada como necesaria para evitar las confusiones y los - choques, es concebida ya como intrínsecamente provista de una función social.

Por lo demás. el hecho de que también se fundamente en la dignidad de la persona humana, tiene igualmente una significación social por dos razones:

1.- Porque se trata de la dignidad no de una o varias personas, sino de todas.

2.- Porque todo lo que contribuye a realizar la - dignidad de la persona humana, además de no ser incompatible con el bien común, resulta provechoso para él, haciendo a la sociedad más valiosa.

Así pues, al hablar de la función social de la propiedad privada no se trata de algo sobreañadido o yustapuesto o como una especie de paliativo. La tiene por sí misma y de un modo objetivo, sin perjuicio de su función personal, una cosa es no obstante la propiedad privada, y otra es el uso que los respectivos propietarios pueden hacer de sus bienes. Y hay dos -- formas de usar la propiedad de usar privadamente de los bienes: La individualidad y la comunitaria. La -- primera consiste en que el dueño disponga de sus bienes empleándolos sólo para su provecho propio y personal, lo mismo que si no existieran otros hombres ".
(10)

Las Areas Privativas o también conocidas como -- propiedad exclusiva son: El propio departamento, vivienda, casa o local así como el espacio que forma -- parte del mismo exclusivamente en interior de el como lo es, la puerta de entrada, claros para ventanas, piso, las obras, las instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute privado como lo es el cubo de estacionamiento de vehículos siempre y --- cuando así lo manifieste la escritura constitutiva, - así como las instalaciones de gas, electricidad y de plomería de uso exclusivo del propio departamento.

De esta forma a quedado explicado el tema de --

(10) Ibidem., p.p. 60-62

Areas Privativas ahora por otro lado tenemos otra figura del tema en desarrollo que es Areas Comunes las cuales también forman parte central de esta tesis.

1.3.- Areas comunes

Nuestra legislación para el Distrito Federal en vigor, hace referencia a esta figura en su articulado estableciendo los puntos referentes para conocer y comprender que espacios son objeto de propiedad común.

El artículo 13 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio, nos hace mención al respecto expresando: " Son objeto de propiedad común:

I.-"El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamientos de vehículos; siempre que dichas áreas sean de uso general.

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

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de disfrute o uso común, tales como - fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas hornos, bombas, y motores albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenajes, calefacción electricidad y gas los locales y las obras de seguridad de ornato y otras semejantes --

con excepción a los que sirvan a cada departamento, vivienda, casa o local.

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

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que 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.

Considero prudente mencionar en este tema que la forma comunitaria, por el contrario, es la del que los usa de manera que, a la vez que su dueño satisface sus propias necesidades y busca su provecho personal.

Procura el bien común, o, por lo menos, se subordina a él.

Al subordinar el derecho de propiedad al bien común, levanta al propietario del infimo nivel en que se encuentra el simple y egoísta buscador de su exclusivo beneficio propio.

Así mismo explicaré que la concepción comunitaria de la propiedad privada permite hablar así de la función social del propietario y no únicamente de la función social de la propiedad y es el sentido de la distinción a su vez, por lo que toca al uso.

El hombre no debe tener las cosas exteriores como propias, sino comunes, de modo que fácilmente dé participación en ellas a los otros cuando lo necesiten.

El uso comunitario de los bienes privados consiste esencialmente en subordinación al bien común, que, únicamente excluye el bien particular que a su vez se le opone. El deber de usar los bienes propios como un fin social se plantea de una forma especial cuando hay hombres que padecen indigencia.

Estos hombres tienen un derecho natural a lo que a los hombres les sobra. Los bienes superfluos que algunas personas poseen son debidos por derecho natural al sostenimiento de los pobres.

A continuación explicaré de que forma se da esta obligación pertenece a los que tienen bienes sobre abundantes, pero no existe ninguna obligación particular de un determinado propietario con relación a un determinado indigente. Y es la autoridad a quien corresponden garantizar y exigir el cumplimiento de este deber, con el empleo de los medios más oportunos.

El estado, además tiene otros deberes en esta materia: como lo es dar a conocer el derecho de propiedad común, como natural y derivado, puesto que no es inmediatamente evidente al que deben someterse todos, incluyendo el Estado.

Respetar y hacer respetar ese derecho, subordinando lo al derecho primario que todos los hombres tienen al uso necesario de los bienes externos.

Dentro de la historia puedo mencionar al autor José Arce y Cervantes que nos explica un poco con relación al tema en desarrollo antes citado el cual nos expresa: "Algunos antecedentes de la antigüedad. Al que sociólogos sustentan la tesis de que en un principio toda la propiedad fue colectiva y que en diversas reparticiones que ha

cia la comunidad a las familias se empezó a instituir la propiedad privada. Es evidente que no todos los -- pueblos han reconocido la propiedad privada, y por -- otro lado, los que la reconocen, han pasado por una -- tardía y penosa evolución.

En Grecia del siglo XI al V A.C. puede afirmarse que hay una imperante propiedad colectiva en manos de la pequeña comunidad que integran las familias y que recibe el nombre de genos. Al final del siglo V A.C. para dar una idea, la República Romana se inicia entre los años 509 y 510 A.C. hay una clara tendencia al -- individualismo y por medio de reparticiones la propie-- dad colectiva pasa a ser individual. Sin embargo, la propiedad colectiva no desaparece del todo. En una si-- guiente etapa de evolución año 510 a 538 A.C., hay una propiedad totalmente individual, tanto para bienes mue-- bles como para inmuebles. El derecho de propiedad de -- inmuebles sobre todo un carácter político en tanto só-- lo se concede a los ciudadanos. El Estado posee las -- más amplias facultades para expropiar, confiscar o im-- poner gravámenes. En una última etapa de 338 a 146 --- A.C. la tierra pertenece en principio al Rey quien po-- seía la propiedad real que es explotada por su admnis-- tración, y otras tierras que concede a sus súbditos.

En cuanto a Roma, desde el periodo monárquico --- existe ya una clara distinción de los bienes, unos son extra comertium (divini juris) y otros están in comer-- tium. De los primeros, divini juris, hay una distin--- ción que prevalece durante toda la cultura romana y -- que después confirman los jurisconsultos.

Los bienes se clasifican así en: res sacrae a los dioses superiores, templo, árboles sagrados: res religiose (destinados a los manes: sepulcros, mojo-

nes) y los res sanctae (pertenecen a los dioses o los representan: muros, puertas). Estos bienes están protegidos penalmente y quien atenta contra ellos se hace acreedor de la pena de muerte.

De los bienes que están en el comercio ya que -- desde principio empieza a distinguirse entre los mancipi y los nec mancipi , clasificación que se irá modificando durante el desarrollo de las instituciones romanas . La propiedad de la tierra fue, en principio, colectivo. A la familia se le concede la propiedad individual mediante repartimientos que hace, - parece ser, el Rey, y mediante una ceremonia religiosa que los desafecta de su carácter de colectivos.

Hacia el siglo V A.C., encontramos una clasificación de las tierras: los saltus , propiedad colectiva los fundus que pertenecen a la familia y que tendrán una importancia trascendental en el desarrollo económico de Roma, y los beretium que son pequeñas propiedades concedidas a los plebeyos. Del siglo V A.C. a principios del imperio, las conquistas de -- los romanos acrecientan notablemente el ager publicus , que pertenece, en principio al Estado. Para la época clásica de los jurisconsultos aparece ya una -- clasificación de bienes: aquellos que están fuera del poder individual que pueden ser: cosas sagradas divi ni juris y los aprovechan a todos, y son cosas de uso común. Por otro lado están todos los bienes que son de propiedad individual. En la última etapa de Roma años 306 a 476 D.C. se vislumbra una nueva tendencia a colectivizar la propiedad pero en manos de personas morales Iglesia, consortia y pueblos por razones meramente fiscales. En esta época el Estado posee una regulación muy estricta de la propiedad y aparece el concepto de interés público, para dar forma y de -

esta manera considerar que en la antigüedad también se expreso. (11)

Por último como nos podemos dar cuenta en cuanto a Areas Privativas y Areas Comunes nos hemos abocado de manera detallada a las segundas por ser éste un punto en el cual los condóminos tienen convivencia más frecuente y en algunas ocasiones son los puntos donde se dan más conflictos y que es tema central de nuestra tesis.

Creo conveniente comentar que las Areas comunes de alguna manera, así como en estas mismas se dan conflictos también se da, o se puede dar la convivencia entre los condóminos que de acuerdo a la finalidad del derecho, es establecer la equidad y la comunicación para lograr, el bien común y no así considerarlo como área de conflicto.

De esta forma ya explicado el capítulo I de esta tesis denominada Del Régimen de Propiedad en Condominio.

Pasaré a exponer el capítulo II denominado Generalidades sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, que de acuerdo al capitulado trae a colación los conceptos concernientes al condominio.

(11) José Arce y Cervantes. Op. cit., p.p. 119 y 120

C A P I T U L O I I

GENERALIDADES SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.- Propiedad en Condominio

2.1.- De los inmuebles

2.2.- De los derechos de propiedad

2.3.- De la enajenación

2.4.- De las escrituras constitutivas

II.- GENERALIDADES SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

2.- Propiedad en condominio

" PROPIEDAD. Concepto.- Derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro. Cosa objeto de dominio, sobre todo bien inmueble o raíz. Cualidad esencial de una persona o cosa. Semejanza o imitación perfecta. Posesión, predio, heredad; pertenencia, naturalidad. Significado peculiar y exacto de las palabras o frases ". (12)

" CONDOMINIO. Concepto.- Dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas, cada una de las cuales posee una parte de ella. Sistema de gobierno mixto de dos potencias ". (13)

De esta manera, contando con los conceptos anteriores considero que la construcción de un inmueble sobre otro con su respectivo propietario cada uno de ellos, ha tenido manifestaciones varias que el Derecho se ha visto en la necesidad de regular.

Así, cuando la existencia de las ciudades amuralladas con expansión por ello limitado, ante el crecimiento irrefrenable de su población tuvieron que dar cabida a la construcción de propiedad independiente levantada sobre otra inferior de otro propietario; una arriba y otra abajo.

(12.) RALUY POUDEVIDA Antonio. Diccionario Porrúa de la Lengua Española, Trigesimoquinta edición, Porrúa, - México, 1993, p. 609

(13) Ibidem., p. 186 -

Las razones que en las últimas épocas origina la existencia de dos o más unidades de propiedad independiente en un mismo inmueble, son bien distintas a la de las ciudades antiguas.

Las razones actuales que dan lugar a la existencia proliferación de las propiedades físicas independientes en un mismo inmueble son principalmente de carácter económico y tendientes a resolver el grave problema habitacional, cada vez más agudo de las grandes urbes, por el aumento desmedido y hasta caótico de -- concentraciones humanas.

Dentro de las concepciones antes citadas el autor Dominguez Martinez Jorge Alfredo nos expresa lo siguiente: " Un régimen así de propiedad, ha evitado que las ciudades crezcan hacia sus orillas y lo hagan verticalmente con el consiguiente control de la prestación de servicios municipales; ha abaratado en cierta medida la adquisición de vivienda para que un buen número de responsables de familia vean realizadas sus aspiraciones de ser propietarios de la vivienda que habitan y satisfacen sus deseos patrimoniales con cierta estabilidad.

Es cierto por otra parte, que la localidad en con dominio especialmente habitacional, abate considerablemente los costos de adquisición, pues el precio por un departamento se ve reducido comparativamente con el de una casa sola, dado que el derecho de propiedad exclusiva circunscribe al departamento en sí; fuera de él, aún en el propio edificio, ya nada pertenece en exclusiva al propietario de aquél.

En estos casos hay diversos servicios y localidades compartidos; tal es el de las escaleras, lavaderos,

estacionamiento, jardín, etcétera., sobre los que hay propiedad y uso compartidos.

La baratura proporcional en la adquisición de una vivienda en esas condiciones, trae aparejada una vida de mayor convivencia con el vecindario; la separación habida entre un inmueble a otro se limita a una mera pared de por medio; ésta en ocasiones no impide oír inclusive en un departamento los ruidos provenientes del junto; en ese tipo de construcciones - se vive pared con pared, puerta con puerta, de la ventana de un departamento se puede ver el interior del otro u otros y por esa ventana puede ser visto el interior de aquél por los ocupantes de los demás departamentos vecinos ". (14)

Toda vez que el autor nos ha manifestado lo que en su concepto explica, creo conveniente manifestar, que además, la suerte de los propietarios de los diversos departamentos es compartida; hay muchas situaciones que requieren el punto de vista y la intervención de varios ocupantes, en ocasiones en su mayoría e inclusive de su unanimidad bajo determinados sus-puestos.

Una vida de participación y de convivencia como la que en su edificio con diversos locales en condominio tiene lugar, a lo siguiente. Priva gradualmente de la libertad de acción disfrutable al vivir en condiciones de exclusividad.

En efecto, la cercanía apuntada expone más a los

(14) DOMINGUEZ MARTINEZ Jorge Alfredo. Derecho Civil, Segunda Edición, Porrúa, México, 1990, p.p. 386 y 387

vecinos a ver alterada su tranquilidad cotidiana; precisamente por esa cercanía, puede molestárseles con -- cualquier actividad, tal sería el uso de aparatos sonoros, como automóvil, radio, televisión, etcétera.

Lo anterior provoca o debe provocar en quien así vive, en grado mayor de prudencia en su utilización y - aprovechamiento; no gritar y quizá hasta proponerse hablar en voz baja, no entorpecer los pasos comunes con objetos estorbosos no usar aparatos ruidosos a un volumen mayor al estrictamente necesario para ser oído únicamente en el departamento donde se está, etcétera.

Además, toda vez que una vida comunitaria como -- apuntada, trae aparejada la necesidad de decisiones tomadas mayoritariamente para con ello manifestar una voluntad única en asuntos que sean de interés común de - quienes tienen participación en el edificio, aquéllos suelen agruparse con apego a la ley en asamblea, de la que derivarán las decisiones relacionadas con el cuidado, seguridad y conservación del edificio, así como muchos otros aspectos conexos.

Quienes se han ocupado de analizar el régimen de propiedad y condominio y afirman que se distingue por el crecido número de construcciones jurídicas intentadas para explicar su naturaleza jurídica, para determinar el marco dentro del cual se ubican los derechos y las obligaciones que surgen cuando un inmueble se - divide en porciones susceptibles de ser aprovechadas independientemente por distintas personas.

Al intentar la doctrina fijar la naturaleza jurídica de las relaciones que surgen con motivo del condominio, un primer dato se les presenta a consideración: el artículo único del Código Napoleón relativo

a la materia, está ubicada en el título dedicado a las -
servidumbres, en el capítulo que se denomina los Muros
y Zanjas Medianeras.

Es lógico que considerando esta ubicación, autores
de la escuela de la exégesis, tan apegados al texto de
la ley, tan respetuosos de las opiniones de explicar el
régimen a través de la servidumbre. Si el Código Napoleón
se refiere al condominio del título de las servidumbres
éste es necesariamente una especie de esas servidumbres.

La ubicación del precepto vincula a los intérpre--
tes y de allí autores del prestigio de Pardessus y Demolombe
afirmen sin titubeos, es lo que hoy conocemos como con-
dominio no existe otra cosa que una gama de derechos de
propiedad con servidumbres recíprocas que se ejercen so-
bre los bienes utilizados por todos y que permiten el --
uso de las propiedades.

Considero que el que tiene un departamento, es due-
ño de él y además goza de un derecho para poder utilizar
las escaleras, pórticos, pasillos, a base de esa amalga-
ma de particular de propiedad y servidumbre puede enten--
derse lo anterior.

Desacreditada la tesis de la servidumbre sucede un
fenómeno curioso; dispersan las opiniones. No viene a ---
substituirse la tesis abandonada con que pueda ser consi-
derada como dominante y generalmente aceptada sino, cada
autor emite una opinión propia sobre bases diferentes y
con resultados muy diversos.

Así, podemos encontrar opiniones en el sentido de -
que lo que existe en nuestra institución es un derecho -
de superficie conforme al cual puede distinguirse la pro-
piedad del suelo y del vuelo. Hay un dueño de la que son

propietarios de las construcciones que en ella se levantan o que tienen el derecho de construir sobre suelo -- ajeno y aprovecharlo.

Por lo que nos comenta el autor Dominguez Martínez establece que: " En este estado de dispersión de opiniones viene a presentarse una nueva posibilidad. El código Español, inspirándose en el Código Napoleón reguló - el condominio en un precepto redactado sobre las mismas bases, su modelo, pero separándose de él, colocó el artículo en el título relativo copropiedad y no en el de - las servidumbres como el francés. Con base, en cambio - de ubicación muchos autores españoles consideran que lo que es en el régimen de condominio no es otra cosa que una copropiedad.

Uno de los más reconocidos comentarios del Código Español expresamente afirma que el hecho de que el régimen de condominio en el título relativo a la copropiedad significa que lo ha considerado simplemente como -- una copropiedad y como tal debe entenderse por los intérpretes, aplicándosele, sin más, sus reglas.

Esta opinión tiene una consecuencia práctica realmente peligrosa, que de inmediato se dejó en España y - que alarmó a muchos de los juristas de la época. Si se considera al régimen de condominio como una simple copropiedad es evidente que el ejercicio de todas las -- acciones que son propias de ella, especialmente de la - acción de división, conforme a nuestro Código Civil nadie esta obligado a pertenecer en la indivisión y por - lo mismo en el momento en que cualquiera de los conductos lo desee, podrá obligar a sus coparticipes a adquirir su parte, bien a vender el inmueble y así obtener -- que la división se haga mediante el reparto de lo que - obtenga por el reparto que obtenga por la enajenación o

la venta del inmueble., la inseguridad para los dueños de los pisos es la relación reconociendo que la ley -- francesa de 1938 acepta el sistema cuando establece -- que cada propietario es dueño de su local por una parte, y por otra copropietario del suelo y de todas las partes de la construcción que no están afectadas al -- uso exclusivo de uno de los copropietarios, el texto -- claro dice su interpretación no dá lugar a controversia, dudamos que exprese la verdadera naturaleza del -- derecho de propiedad, sin embargo, este autor piensa -- que a la luz de las experiencias recientes.

El tema de la ley de 1938 aparece como una etapa en la evolución de las ideas, desde la noción de habilitación individual hasta la de inmueble colocado bajo -- el régimen de la copropiedad.

Continúa como una exposición de las diferentes -- opiniones expresadas por los autores franceses en torno al problema de la naturaleza jurídica de los inmuebles divididos por departamentos, considerándose como una evolutiva de conceptos que necesariamente desembocan en la opinión que él sostiene.

Pero por la parte medular del trabajo lo constituye la crítica de concepción dualista y la exposición -- de una nueva teoría elaborada con el para substituir -- la ". (15)

Por lo consiguiente ahora nos avocaremos respectivamente del estudio de los inmuebles, como lo marca el capitulado y todavez que es tema importante para la tesis en estudio.

(15) Ibidem; p. p. 388 y 389.

2.1.- De los inmuebles

Por lo que toca a los inmuebles nuestro Código Civil que se refiere en su artículo 750, el cual a la letra dice: " Son bienes Inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por las cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de modo permanente al fondo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que esten en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos salvo convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir -- los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que formen el pie de cría en -- los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas;

Para entender nuestras disposiciones legales sobre la materia inmuebles, conviene considerar algunos aspectos de derecho público.

Para ubicarnos hay que recordar los elementos del estado. Pueblo, gobierno y territorio. Interesa unicamente el tercero de los elementos que es el que se relaciona con inmuebles para determinar, que poder ejerce - el estado sobre este elemento, que Kelsen ha definido - como el ámbito espacial de validez del orden jurídico - llamado Estado.

La doctrina ha buscado, de soluciones para determinar que poder ejerce el Estado sobre su territorio. La primera de ellas ha sido sostenida por Jellinek quien - distingue entre dominium como poder real sobre una cosa e: imperium, como poder de mando del Estado sobre sus -- súbditos. Para Jellinek el Estado sólo puede tener un imperium sobre la población e indirectamente un poder sobre el territorio, pero siempre a través de los guberndos; no existe pues un dominium sobre el territorio.

El derecho constitucional, es quien estima que el Estado ejerce un verdadero derecho real sobre su territorio. Este derecho es eminentemente de carácter público y presenta características muy semejantes al derecho real de propiedad que regula el Derecho Privado.

La verdadera solución, considero debe encontrarse en las disposiciones legales del Estado quien adoptará la tesis que más convenga a las necesidades del país y a sus antecedentes históricos.

En nuestro Derecho el artículo 27 Constitucional nos da la base para determinar la situación de los bienes que pertenecen al poder público. En su primera parte nuestro artículo constitucional dice: La propie--dad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el dere--

cho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

La interpretación de este precepto, según nos explica Pastor Rouaix, Presidente de la Comisión que re--dactó el artículo 27, debe hacerse considerando los antecedentes históricos de la propiedad que tenía el Estado sobre el territorio en la época de la colonia.

Durante la dominación española, todas las tierras pertenecían a la Corona de España, y al momento de la --Independencia estos derechos pasaron a la nueva Nación independiente, la explicación es entonces de origen histórico.

Cabe ahora una nueva pregunta: Cómo adquirió el --Rey de España los territorios de América que después se transmitieron a la Nación Mexicana, la doctrina de Derecho Internacional Público reconoce ampliamente, como --uno de los medios de adquirir territorio por parte de --un Estado, la conquista.

Está, fuera de duda que hubo efectivamente un acto de conquista por parte de España sobre estas tierras, --pero existe además un interesante documento que consti--tuye el título de adquisición del poder de la Corona Española sobre las tierras americanas, y es la Bula Ale--jandrina, llamada de participación.

Pero como no será aquí en donde profundizaremos --sobre este tema ya que es materia descrita ampliamente

por el Código Civil, por lo antes dicho únicamente realice una referencia muy somera sobre el tema en cuestión.

Ahora bien me abocare con el punto siguiente denominado Derechos de Propiedad, el cual es tema medular en la presente tesis.

2.2.- De los derechos de propiedad

Por lo que toca al Diccionario Porrúa de la Lengua Española en cuanto a la Propiedad nos dice lo siguiente: " Propiedad. Es el Derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro. Y la Cosa objeto de dominio, sobre todo bien inmueble o raíz. Cualidad esencial de una persona o cosa. Semejanza o imitación perfecta. Posesión, predio, heredad; pertenencia, naturalidad. Significado peculiar y exacto de -- las palabras o frases ". (16)

Los alcances de los derechos de propiedad admiten ser considerados desde dos puntos de vista. En primer lugar, que la copropiedad respecto de una cosa trae consigo su extensión a lo producido por ella. En segundo término, a propósito concretamente del derecho de propiedad tenido sobre un predio como bien inmueble, genera la extensión de este derecho hacia el subsuelo y hacia el espacio --- aéreo.

Respecto de la primera situación planteada, debemos

(16) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p. 609

tener cuenta que el propietario de la cosa hace suyos los frutos y productos de ella emanados, es decir, su derecho de propiedad se extiende a esas manifestaciones producidas por la cosa misma.

Existe la tendencia tanto doctrinal como legislativa, como apuntábamos, de considerar a los frutos y en su caso a los productos de una cosa, como un supuesto de accesión.

Así, el Código Civil establece en su artículo 886 que, la propiedad de los bienes da derecho a todo lo -- que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificial. Este derecho cierra así su texto dicho precepto se llama de accesión.

Como podemos observar, conforme al artículo transcrito la accesión legalmente considerada no se circunscribe a la unión o incorporación de una cosa accesoría a otra principal; también se manifiesta en las producciones de la cosa, sean frutos o productos.

Sin embargo, insisto por mi parte en que todo caso de accesión proviene de la unión o incorporación de una cosa, precisamente accesoría, a otra distinta y calificada principal; la producción de frutos o productos por el contrario, tiene lugar con una sola cosa -- que es fuente productora y pasan a ser a su vez una cosa distinta.

Así en la accesión, unión, incorporación, de dos cosas resulta una; por el contrario, en la producción

de frutos o productos por una cosa, de ésta surge otra que se le independiza.

La accesión precisamente supone siempre dos cosas que llegan a unirse, mezclarse o confundirse. La adquisición de los frutos y productos se entiende por el -- contrario, una cosa que se produce o que se desintegra mediante un consumo parcial, para dar lugar a otras cosas.

Por este motivo en la doctrina se estudia la adquisición de frutos y productos como una consecuencia de la propiedad, como extensión natural de ese derecho y en capitulado por separado se trata de la accesión como forma distinta.

En la accesión, el principal fundamento que nos permite determinar cómo se adquiere una cosa que se une o incorpora a otra, es, en primer término, el de que la cosa accesoria sigue la suerte de lo principal.

Según los casos, iremos determinando cuándo en una unión o incorporación la cosa se reputa principal o accesoria.

Considero que la distinción habida entre ambos es triba en que mientras los primeros, al ser las derivaciones o producciones de una cosa pueden ser frutos o productos, producidos no alteran la substancia de aquélla; la extracción de los productos por contra si disminuye dicha substancia. La cría de un animal es un -- fruto; la piedra obtenida de una cantera es un producto.

Creo que en virtud de lo anterior, los actos por los que la apropiación de los frutos se transmite, --

como podría ser el arrendamiento con goce de la cosa, sea por permitir la apropiación de las crías o por -- pactar la posibilidad del subarriendo, no implica un acto de disposición sino de administración.

Caso contrario es el acto por el cual la extracción y aprovechamiento del producto se permite, como arrendar una cantera con la posibilidad de explotarla pues una situación así hace estar ante un acto de dominio.

debemos tener en cuenta que conforme l señala - el artículo 887 del Código Civil, que a la letra dice hay tres clases de frutos; los frutos naturales, los industriales y los civiles.

Unos y otros están conceptuados respectivamente en los artículos 888, 890 y 893 como sigue.

Artículo 888.- Son frutos naturales las procciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.

Artículo 890.- Son frutos industriales los que - producen las heredades o fincas de cualquier especie mediante el cultivo o trabajo.

Artículo 893.- Son frutos civiles, los alquileres de los bienes muebles las rentas de los inmuebles los réditos de los capitales y todos aquéllos que no siendo producidos por la misma cosa directamente; --- vienen de ella por contrato, por última voluntad o -- por la ley.

Considero prudente comentar que la propiedad de un terreno por otra parte, se extiende al subsuelo y al espacio aéreo. En efecto, el subsuelo es propiedad también del sujeto a quien el suelo pertenece, sin más restricciones que las derivadas de las medidas que sea necesario tomar para no afectar a los predios colindantes.

Las impuestas por el Derecho Público, especialmente en lo relativo a las materias propiedad predios converge en el centro del globo terráqueo.

El espacio aéreo por su parte, debe extenderse -- dentro de lo razonable y hasta donde la técnica de --- construcción lo permita, como propiedad también de la persona, a quien el suelo pertenece, con la salvedad -- de que después de sus alcances, dicho espacio es propiedad del Estado y éste debe permitir su utilización : pacífica para el tránsito de aeronaves.

Como se infiere de todas las opiniones que he comentado concluye después de exponer diversas teorías -- sobre la jurisdicción en el espacio aéreo tiene gran -- predominio la corriente que propone que el control del espacio, a diversas distancias y en especial hasta las aprovechables por el hombre, se sujete a convenciones del orden internacional.

Como ya se hace en materia aeronáutica, bien para que se conceda a los Estados, en particular, determina da jurisdicción o alcance o bien para que se ejerza un control único o universal, mediante la coordinación y cooperación en todos los movimientos que se realizan -- en ese escenario.

En relación con lo afirmado a propósito del sub--

suelo, debemos traer a colocación lo ordenado por el párrafo cuarto del artículo 27 constitucional, que alude - tanto al subsuelo como el espacio aéreo y del mismo se pueden desprender una serie de consideraciones. Su texto en lo conducente es como sigue.

Corresponde a la Nación el dominio directo. De todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, - mesas y yacimientos, constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, - tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria, los yacimientos minerales u orgánicos en materias susceptibles de - ser utilizadas como fertilizantes, los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos y el espacio situado - sobre el territorio nacional en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional.

Como podrá observarse, el precepto constitucional - objeto de la transcripción hecha, reservada a la Nación la propiedad de las materias y sustancias distintas a - los componentes del subsuelo, más no el subsuelo mismo, el que por ello pertenece al dueño del suelo.

Asimismo reserva a la Nación la propiedad del espacio aéreo en observancia de las disposiciones establecidas por el Derecho Internacional.

Considero que lo usual es que el derecho de propiedad sobre una cosa se ejerza sólo por una persona; ésta

es la posibilidad y supuestos primarios y más frecuentes contemplados casi sin excepción a propósito de la titularidad concerniente al derecho real que nos ocupa.

En efecto, si observamos la pertenencia de las cosas, en la gran mayoría de sus casos, cada una pertenece a un individuo; más aún, el plantamiento doctrinal y la regulación legal del derecho de propiedad es siempre bajo esos supuestos; así se desprende de la ley lo mismo que de las consideraciones teóricas y en la misma singularidad hemos llevado a cabo todos los comentarios anteriores a propósito del derecho de propiedad.

Ahora bien, la situación apuntada tiene, aun cuando sea en pocas ocasiones, manifestaciones contraria. Aisladamente puede observarse a un solo bien propiedad de una pluralidad de personas.

No se piense que las distintas partes componentes de algo son propiedad de dos o más sujetos. No es el caso de que en un automóvil por ejemplo, sus llantas pertenecieran a alguien, la carrocería a otro, el motor a un tercero, los cristales a uno más y así, sus diversas partes tuvieran su respectivo propietario.

No se trata de ello, lo observado es que el vehículo del ejemplo, como unidad, es objeto de la propiedad de varios sujetos.

En el supuesto actual, en el patrimonio de cada uno de los partícipes no está la totalidad de la propiedad del automóvil, es decir, cada sujeto no es propietario de todo el vehículo, pues ello sería irreal física y jurídica.

Lo sucedido, y he aquí la esencia de la copropie--

dad, es que el automóvil, como unidad, tiene una pluralidad de propietarios.

La copropiedad como se apuntó, no consiste en que la cosa se fraccione de tal manera que cada una de sus partes tenga su respectivo propietario; lo fraccionado en el derecho de propiedad sobre la cosa. Habrá tantas porciones del derecho de propiedad como partícipes en ella.

Esta situación jurídica trae consigo la copropiedad como modalidad del derecho de propiedad, o sea, la titularidad del derecho de propiedad respecto de una sola cosa ejercida a un tiempo por dos o más personas, en cuyo respectivo patrimonio está una fracción porcentual del derecho, la cual puede ser idéntica o desigual respecto a cada partícipe, pero la suma de esas fracciones integran la totalidad del derecho.

La copropiedad es en efecto, una modalidad del derecho de propiedad. Si en términos comunes, por modalidad entenderemos el modo de manifestar una cosa y modo a su vez es la forma, variable y determinada que puede recibir o no un ser sin que por recibirlo se cambie o destruya su esencia, ello es claramente aplicable a la copropiedad, pues ésta en el modo en el que en un momento, bajo los supuestos legales aplicables, el derecho de propiedad se manifiesta.

La copropiedad no es una situación de todo el agrado del orden jurídico; por el contrario, su existencia en éste y su correspondiente regulación legal, tienen como origen su aceptación resignada en los casos en que dicha modalidad del derecho de propiedad se presenta.

En realidad, si bien es cierto, que la copropiedad

está prevista y regulada por la ley la tendencia de ésta es hacer desaparecer a aquélla y así, los bienes sujetos a ese régimen dejen de estarlo y pasen a ser propiedad de una sola persona por la extinción de dicho régimen.

Por lo que toca a el autor Dominguez Martinez Jorge Alfredo respecto a esto menciona; " Lo anterior es del todo razonable; la participación de dos o más personas en el derecho de propiedad ejercido sobre un solo objeto, trae consigo una serie de inconvenientes a propósito del interés respecto de ese objeto, los que se reflejan en su uso, en su mantenimiento, en las decisiones a tomar por los coparticipes, etcétera,, y que pueden complicar la tranquilidad deseada por todo orden jurídico.

La autonomía de la voluntad privada, puede surgir respecto de un bien en un momento dado, pero no es equiparable a la propiedad exclusiva de una sola persona, pues un bien se maneja con mucho mayor facilidad en el antes mencionado supuesto ". (17)

Toda vez que el derecho de propiedad no faculta de alguna manera, incluso a manejar la siguiente figura en el punto conserniente que es la enajenación.

Motivo por el cual en el presente trabajo de investigación tocaremos el punto antes mencionado para poder determinar el tanto por ciento que podamos enajenar dentro de un condominio.

(17) DOMINGUEZ MARTINEZ, Op.cit., p. 372

2.3.- De la enajenación

A continuación tenemos por otro lado al Diccionario que nos aporta su concepto de enajenación que a la letra dice: " Acción y efecto de enajenar o enajenarse. Acto - por el cual se trasmite a una persona la propiedad de al go. Transmitir a otro el dominio de una cosa ". (19)

Nuestro Código es muy parco al hablar de este dere-- cho distinto del derecho de preferencia convencional. y supone que es una institución suficientemente conocida.

En lo particular considero que es un derecho real - de adquirir la cosa y que puede ejercitarse no solamente en caso de venta de la cosa sino en cualquier caso de -- enajenación onerosa, dación en pago, permuta, subasta, - aportación y que, en caso de infracción a tal derecho, - la venta es nula.

Por otro lado considero que este derecho al tanto - supone que el pretenda enajenar a un extraño no sufra -- perjuicio en su patrimonio si un copropietario quiere -- uso del derecho, y que el que pretenda enajenar reciba - tanto como le ofrecía el extraño, por lo que sólo se da en los casos en que se llene esta condición y práctica-- mente solamente cuando la contraprestación es fungible - o sea que puede ser dada por uno o por otro, es decir -- salvo excepciones, casi exclusivamente en caso de venta cuando el precio se paga íntegramente en dinero.

Cada propietario puede usar de la división común y, si es un muro, hasta su mitad así como alzar la pared a sus expensas.

(19) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p. 276

Considero pertinente comentar que los demás condominios pueden adquirir la parte que se ha elevado pagando la parte proporcional de la obra. Los condueños están obligados a cuidar y mantener la división común, lo que constituye una obligación real, de la cual se pueden liberar mediante el abandono aunque éste abandono prácticamente no se pueda hacer en materia de inmuebles, -- más que abandono, sería donación a alguien.

De esta manera considero que la adquisición y enajenación de la porción se verifica por la adquisición o enajenación juntamente con la totalidad del predio del que el muro es divisorio, y en este caso no hay derecho del tanto.

De esta forma en mi opinión creo que ninguno de -- los comuneros puede enajenar su parte separadamente del predio a menos que se venda a aquél colindante que es -- también propietario del muro. Mediante el derecho del -- tanto no se da sólo en la copropiedad; hay otras figuras que como en ésta, por la situación de un sujeto derivada de algún derecho en una cosa.

así es el caso, por ejemplo, del propietario del predio contiguo a una vía pública que se pretenda vender, pues aquél gozará del derecho del tanto en la parte que le corresponda.

Así lo establece el artículo 771 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra dice:

Quando conforme a la ley pueda enajenarse y se -- enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte -- que les corresponda a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede

deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato, dentro de los seis meses, contados desde su celebración.

Otro supuesto es el de usufructuario, que conforme al artículo 1005 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice.

El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

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

De esta forma considero que, el derecho del retrato puede resenarse paralelamente al derecho del tanto.

también se confiere a algunos de los titulares de éste, para cuando la oportunidad legal de ejercitarlo no se les haya permitido, al no haberles hecho saber la enajenación propalada y ésta se hubiere celebrado, caso

en el cual el titular de tal derecho, al ser preferido podrá, y en esto consiste el retracto, subrogarse en los derechos del adquirente.

Pues ese carácter hubiera tenido desde el principio de haber conocido la provalación de la operación -- correspondiente e intervenir y adquirir lo ofrecido.

Una previsión legal del derecho de retracto está contenida en el artículo 20 de la Ley de Condominio -- citada, según dicho precepto expresa que.

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

Toda vez que hemos tratado el tema enajenación de acuerdo al tanto por ciento correspondiente al predio -

condominal trataremos ahora el punto de las Escrituras Constitutivas.

2.4.- De las escrituras constitutivas

Respecto a este punto considero prudente citar a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio, específicamente, los artículos 5 y 6 que a la letra dicen; la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el registro de la Propiedad.

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 prevé el artículo 4, y se hará constar que se entregará al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por notario público.

De esta manera considero que la situación, de dimensiones y linderos del terreno que correspondan al condominio de que se trate, con especificación precisa de su superación del resto de áreas, si esta ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Asimismo creo prudente comentar que cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas de secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que

la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos.

Es necesaria la constancia de haber obtenido la - declaratoria que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras.

Considero importante una descripción general de - las construcciones y de la calidad de los materiales - empleados o que vayan a emplearse.

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

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

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

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

Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta, el monto - de la fianza y el término de la misma serán determina-

dos por las autoridades que expidan las licencias de la construcción.

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

Considero necesario que al apéndice de la escritura se agregen, debidamente certificados 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 la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

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.

Considero prudente citar los artículos 3042 y 3043 del Código Civil para el Distrito Federal Vigente, que a la letra dice: Artículo 3042: En el registro público de la propiedad de inmuebles se inscribirán.

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, - reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posición originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y.

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Artículo 3043: Se anotarán previamente en el Registro Público.

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos propietarios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegado o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código y otras leyes.

Como nos pudimos dar cuenta en el capítulo II de nuestro trabajo de investigación las generalidades de propiedad en condominio, de los inmuebles, de los derechos de propiedad, de la enajenación, y de este último punto denominado de las escrituras constitutivas realice una síntesis detallada no así amplia, toda vez que el punto medular lo encontraremos en la secuela de los capítulos posteriores, ahora bien.

El punto siguiente denominado derechos y obligaciones para ciudadanos que viven en inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, es el tema concerniente a tratar.

C A P I T U L O I I I

DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA CIUDADANOS QUE VIVEN EN INMUEBLES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- 3.- Derecho en areas privativas y obligaciones en las mismas
 - 3.1.- Derecho en areas comunes y obligaciones en las mismas
 - 3.2.- Derecho de participar en asambleas y obligaci3n de participar en las mismas
 - 3.3.- Derecho y obligaci3n de formar parte en la administraci3n del condominio
 - 3.4.- Derecho y obligaci3n de mantener la paz dentro de este r3gimen

III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA CIUDADANOS QUE VIVEN EN INMUEBLES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

3.- Derecho en areas privativas y obligaciones en las mismas

Nos podemos dar cuenta que de acuerdo con el punto de Areas Privativas, o lo que viene siendo conforme la legislación, la propiedad privada, que es la prolongación, del condómino en lo individual en el mundo material, así mismo orientada la satisfacción de los cometidos exigidos por los fines actualmente existenciales.

De esta forma es notorio aclarar que esta figura contribuye a garantizar la libertad exclusiva y privada del condómino.

Este tipo de propiedad o Area Privada da por resultado una distribución del poder de dominio en la sociedad condominal.

Por otro lado estableceré lo que el Diccionario nos manifiesta al respecto de lo que es Derecho y Obligación, porque considero que todo debe estar fundado y motivado, así mismo el antes mencionado autor Raluy Poudevida Antonio manifiesta que: " Derecho. Recto, -- igual, seguido, sin torcerse a un lado ni a otro. Que mira o cae hacia la mano derecha. Justo, razonable. Facultad natural del hombre para hacer legítimamente lo que conduce a su vida. Facultad de hacer o exigir lo que la ley establece en nuestro favor. Consecuencia natural del estado civil de una persona. Justicia, razón franquicia, privilegio. Cantidad que se cobra por ciertas actividades. Norma jurídica. Ciencia de la Jurisprudencia.

Obligación.- Imposición o exigencia moral que debe regir la voluntad libre. Vínculo que sujeta a hacer o no hacer una cosa. Correspondencia que se debe tener y manifestar el beneficio recibido. Documento en que se reconoce una deuda. Cargo o incumbencia inherentes al estado, dignidad o condición de una persona. Título de crédito expedido por comerciantes o sociedades mercantiles anónimas a favor de sus acreedores, negociable, nominativo, a la orden o al portador. Familia que cada uno debe mantener." (19)

Por otro lado considero prudente citar a la legislación dirigiéndome concretamente, a la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 11 párrafo segundo nos manifiesta que, el condominio tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

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

Considero prudente manifestar que de la forma anterior a quedado explicado y fundamentado conforme a derecho lo que se entiende por derecho y obligación, así mismo me avocare a lo que el autor José Arce y Cervantes nos manifiesta al respecto.

Manifestandonos de esta forma que: " Areas Privativas, es más bien un concepto doctrinal y abstracto - para poder entender determinadas relaciones.

Las cosas, los bienes, son tomados en cuenta por el derecho en cuanto el hombre puede sacar provecho de ellos. Todo hombre tiene a su disposición diversas cosas sobre las cuales tiene derechos privativos.

El conjunto de estas cosas es su patrimonio. Pero como también tiene obligaciones y los bienes que tiene responden de esas obligaciones, éstos pueden ser vendidas por sus acreedores. Por tanto, para la composición del patrimonio hay que tener en cuenta no sólo el activo, conjunto de bienes, sino también el pasivo, obligaciones que disminuyen el activo. Bona non intelliguntur nisi deducto aere aliena.

Existen dos principales teorías sobre Areas Privativas.

La clásica o subjetivista. Aubry et Rau, que considera a las areas privativas como reflejo de la personalidad y que es una noción abstracta distinta de los elementos que lo componen y que comprende derechos y - obligaciones y la aptitud para adquirirlos.

Según esto "solamente las personas pueden tener patrimonio, toda persona tiene un patrimonio, nadie puede tener más de un patrimonio, y patrimonio es inseparable de la persona. Hay en esta teoría cierta confusión de patrimonio con capacidad.

La objetiva o económica. Brinz, o de los patrimonios sin sujeto, por que consideran al Area Privativa con individualidad propia sin tomar en cuenta que éste

unida o no a una persona o sea, la afectación social pro
tegida de una cierta cantidad de riqueza a un fin determi
nado, ambas son incompletas porque toman en consideraci
ón sólo un aspecto del patrimonio.

Tomando en cuenta estos dos aspectos es importante
determinarlos como conjunto de derechos o, mejor aún, -
de relaciones jurídicas activas y pasivas, que pertene-
cen a una persona y son susceptibles de estimación pecu-
niaria ". (20)

De esta forma considero en cierto modo que el Area
Privativa tiende a formar una universalidad, que se pue-
de explicar por tal, una masa de bienes que comprenden
un todo, activo y pasivo.

Tiene cohesión porque sus elementos se renuevan --
por cambio de los elementos que lo componen y porque se
puede transmitir, como un todo, sólo por causa de muer-
te.

Los bienes pueden entrar y salir, sin que cambie -
la atribución jurídica del patrimonio, el bien que en-
tra toma el lugar del que sale o uno sale sin que otro
entre, o viceversa.

No forman parte de la propiedad privada todos los
derechos ni todas las obligaciones, en primer lugar, -
no entran en él los que no tienen valor económico, co-
mo por ejemplo, derechos políticos.

En segundo termino considero que no entran los que
son personalísimos, como por ejemplo la fama. Son extra

(20) José Arce y Cervantes. Op.cit., p.p. 25 y 26

patrimoniales, sin embargo a ciertos derechos o situaciones que no entran en el patrimonio pero pueden tener consecuencias patrimoniales.

De esta forma a quedado explicado lo concerniente a derechos y obligaciones en Areas Privativas para asi continuar, con derecho en Areas Comunes y Obligación - en las mismas, el cual es el punto siguiente de acuerdo a nuestro capitulado.

3.1.- Derecho en areas comunes y obligaciones en las mismas

Es importante manifestar en este punto que la forma comunitaria por el contrario a la privada, es la del que los usa de manera que, a la vez que su dueño, satisface sus propias necesidades y así mismo la de los demás, o por lo menos se subordina a él.

El autor Raluy Poudevida Antonio en su obra Diccionario Porrúa de la Lengua Espanola manifiesta: " Area. Es el espacio de tierra que ocupa un edificio. Superficie dentro de un perímetro, medida de superficie que es un cuadrado de diez metros de lado.

Común. Dicese de lo que pertenece o se extiende a varios. Corriente, recibido y admintido de todos o de la mayor parte. Ordinario, bulgar, frecuente y muy sabido. Bajo, de inferior clase, todo el pueblo. Generalidad de personas ". (24)

(24) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p.p. 56 y 183

Todas las Areas Comunes considero importante manifestar, que de alguna forma se da la relación y convivio entre personas, o condóminos que habitan en esta forma de condominios, para esclarecer esto el autor -- José Arce y Cervantes en su obra nos manifiesta que: - " Todos los derechos tienen el carácter común de ser relaciones entre personas, reconocidas y sancionadas por el Derecho. Pero, dentro de este carácter, tienen una diversidad infinita, por lo que, para su comprensión y estudio, se procura clasificarlos según sus diferentes caracteres y modalidades.

La más importante es la distinción entre derechos reales del latin res, rei, cosa y derechos personales o mejor llamados derechos de crédito u obligaciones. - El concepto de derecho real se comprende mejor por su comparación con el derecho de crédito u obligación.

El derecho de crédito, llamado también derecho -- personal por oposición al derecho real, está incluido en el concepto de obligación, en su sentido amplio, la cual es un vínculo jurídico vinculum juris entre dos personas, en virtud del cual una de ellas (acreedor) - tiene derecho de exigir a la otra (deudor), en dar, un hacer o un no hacer o sea exigirle una actividad o una abstención de algo concreto. La obligación es este vínculo que liga a una persona con otra. El término obligación, en este sentido amplio de obligatio que viene de ob, delante por causa de, y de ligo, as, are, atar, ligar expresa la relación entera, abstracción hecha de la diferencia de papeles que juegan las dos personas - que estan relacionadas.

Cuando esta relación se mira de lado activo del lado del acreedor, se le reconoce con el nombre de --- crédito y si se le mira del lado pasivo del deudor

se le llama deuda o también obligación en su sentido restringido. El derecho de crédito está protegido con acciones personales *actio in personam*, que van dirigidas en contra del deudor o de sus herederos." (22)

He considerado prudente e importante comentar -- que, los bienes de la tierra están destinados a servir a todos los hombres para el cumplimiento de sus fines existenciales. En este sentido, todas las cosas son comunes a todos.

La naturaleza no dice qué bienes si deben ser de uno de otro ni los fines existenciales del hombre exigen que se sea propietario de tal bien determinado. - La observación del comportamiento general de la naturaleza humana ha llevado a los hombres a considerar que, como mejor realiza sus fines existenciales, es a través de la propiedad privada. La propiedad privada no pertenece al Derecho Natural primario sino al secundario o complementario así como al de lo común.

Asimismo el autor Leopoldo Aguilar Carbajal manifiesta que: " si se trata de una copropiedad convencional los derechos y obligaciones de los copropietarios en las Areas Comunes, son establecidos en el título correspondiente, pero a falta de estipulaciones o tratándose de copropiedades con división y legales, tanto los derechos como las obligaciones están determinadas por la ley, dando nacimiento a las copropiedades o divisiones organizadas."

Los principales derechos de los copropietarios son:

(22) José Arce y Cervantes Op. cit., p. 29

a) Derecho al uso y disfrute de la cosa común, en su totalidad.

b) Participación en los beneficios.

c) Derecho del copropietario de pedir la división de la cosa común, siempre que no se trate de una copropiedad con indivisión.

d) Plena propiedad, como si fuera individual, de su cuota parte.

Las principales de las obligaciones a cargo de -- los copropietarios, son las siguientes:

a) Participación en las cargas.

b) Participación en los gastos de conservación de la cosa, así como en las contribuciones, etcétera.

La participación en los derechos y obligaciones - es proporcional al derecho que se represente en la copropiedad y lo fija la cuota o parte alicuota." (13)

Nuestra legislación por otra parte nos manifiesta que en los artículos 942, 943, 944, 950 y 939 del Código Civil para el Distrito Federal vigente manifiesta - que:

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

(13): Leopoldo Aguilar Carbajal Op cit., p.p. 145 y 146

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

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

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

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

Artículo 939.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa. no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Es importante comentar de acuerdo a lo que yo entiendo que en el estudio del derecho nos encontramos - diversos aspectos, unas partes son estáticas en cuanto definen, describen y caracterizan conceptos o instituciones, tales son las que se refieren a las Areas Privativas y Areas Comunes siendo estas últimas el punto donde los condóminos tienen derechos y obligaciones para mantener y obtener, un bienestar común.

De esta forma a quedado explicado lo concerniente a Derecho en Areas Comunes y obligaciones en las mismas para que de esta forma, y de acuerdo con nuestro - capitulado prosigamos a comentar lo relacionado con el derecho de participar en Asambleas y obligación de participar en las mismas, siendo este punto importante -- para determinar la relación entre los condóminos.

3.2.- Derecho de participar en asambleas y obligación de participar en las mismas

Considero prudente manifestar lo que el Diccionario de la Lengua Espanola nos define como Asamblea que dice así: " Reunión numerosa de personas convocadas -- para algún fin. Cuerpo Político deliberante. Toque de reunión en lo militar ". (24)

De esta manera a quedado explicado literalmente - lo que se entiende por Asamblea considero pertinente - comentar, que nuestro Derecho Civil Positivo, al reglamentar esta figura, se refiere a él en esos términos - entendiéndolo de antemano la importancia que tienen las Asambleas para que de esta forma se vea claro el término

(24) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p. 65

suponiendo que es una institución suficientemente conocida, por esta razón: se hace necesario recurrir a los antecedentes jurídicos y doctrinales, que hubo de tener en cuenta el legislador, para legislar sobre esta materia, ya que sin estos antecedentes no puede comprenderse la institución.

Por consiguiente examinaremos, y traduciremos literalmente lo que el artículo 27 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el distrito federal nos manifiesta en su capítulo tercero que se refiere de las asambleas y del administrador.

Que a la letra dice: " Artículo 27 la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 36. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones.

I.- Las generales se celebran por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento del Condominio.

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 de 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.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados - en el segundo su puesto del Artículo 11, es decir, de - quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponde rá al acreedor la otra proporción de porcentaje. Esta - prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la - Asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se -- trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador y a la cual se refiere el Artículo 31, -- fracción I.

Para los casos de excepción previstos en la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad del precio, en caso con trario corresponderá al enajenante.

IV.- La votación será personal nominal y directa, - pero el Reglamento del Condominio puede facultar la re- presentación y determinar otras formas y procedimientos.

V.- Las resoluciones de la Asamblea se formarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley el Reglamento del Condominio prescriban una mayoría especial.

VI.- Cuando un solo condómino represente más del -- 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los -- votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. --- Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayo ritario o el grupo de minoritarios podrá someter la dis- crepancia en los términos del artículo 41; facultándose

a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

VII.- Las Asambleas serán presididas en la forma -- que prevea el Reglamento del Condominio, según lo dispuesto en el Artículo 34, fracción IV. Fungirá como Secretario de ellas el Administrador, si es persona física, y si es moral, la persona que ésta designe.

VIII.- El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito -- federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, -- con la fe del propio Secretario o de Notario Público, -- por el Presidente de la Asamblea y el del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya; y

IX.- El Secretario tendrá siempre a la vista de -- los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea.

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.

Artículo 36.- Cuando el condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de -- condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del Condominio -- podrán establecerse normas especiales para el reparto -- de los gastos.

Artículo 11.- Se entiende por Condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, es te en posesión de uno o mas de los departamentos, vi-viendas, casas o locales a que se refiere el Artículo- 10, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya ce- lebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en - sus términos, llegue a ser propietario.

Artículo 31.- Para los efectos de los previsto en el Artículo 27, fracción III, llevar, debidamente auto-rizado 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 - de enero de cada año, su desición de concurrir a las - Asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cu-brirse y en caso de discrepancia o de renuencia 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 ten-drán validez por el trimestre en que se practiquen y - de ellas el Administrador expedirá constancia al acree-dor interesado.

Artículo 40.- Los condóminos cubrirán independien- temente del Impuesto sobre la Propiedad Raiz de su pro-piedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o dere- chos de que en razón del condominio sean causantes por si mismos.

Artículo 34, fracción IV.- Forma de convocar a -- Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.

Forma de designación y facultades del administrador, requisitos que debe reunir el Administrador.

Una vez ya explicado el punto anterior es necesario comentar que, es importante y obligatorio, participar en las asambleas para poder derimir puntos concernientes, de suma importancia en el condominio. Así mismo pasaré a explicar lo concerniente a. Derecho y obligación de formar parte en la administración de condominio, punto importante para los ciudadanos condóminos,

3.3.- Derecho y obligación de formar parte en la administración del condominio

Ahora bien pasaré a explicar literalmente lo que nos manifiesta el Diccionario Porrúa en relación a lo que se entiende por Administración, quedando de la siguiente manera: " Acción y efecto de administrar. - Cargo y oficio del administrador. Gestión de bienes o intereses. Régimen, gobierno, dirección, gerencia ".
(25)

Así mismo la legislación vigente, nos comenta - lo siguiente, en su parte la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal nos manifiesta que; Artículo 30. Los condominios serán Administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley y del Reglamento de Condominio.

(25) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p.12

Artículo 31.- Corresponderá al Administrador:

I.- 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 de enero de cada año, su desición de concurrir a las Asambleas. En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse y en -- caso de discrepancia o de renuencia 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 contiguidad 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 condóminos 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. La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear 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 cuota que individualmente se le expida por el bien o servicio consumido en su área privativa.

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 esta designe a otra persona.

VIII.- Recaudar de los condóminos lo que acada 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 quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, afectuados 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 -- aporte 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 determinará en el mes -- subsiguiente, o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse, y

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 concederá 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 por lo menos una vez al año y 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, así como el día y la

hora en que 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, para que de esta forma tengan conocimiento la mayoría de los condóminos.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a Asamblea sin intervención del Administrador cuando acrediten, ante juez competente o ante fedatario público que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de Vigilancia - podrá convocar a Asamblea, según lo proviene el siguiente artículo.

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

XIII.- Exigir, con la representación 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 legales aplicables.

Artículo 33.- En relación con los bienes comunes - del condominio, el Administrador tendrá las facultades

de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieren cláusula especial, salvo los casos a que se refieren los artículos 7 y 10 bis de esta ley, necesitarán del acuerdo favorable de los condóminos que en la Asamblea representen por lo menos el 51 por ciento del valor total del inmueble.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio podrá modificar o revocar dichas funciones.

Una vez ya visto, como nos define el Código Civil para el Distrito Federal lo concerniente a las funciones de la Administración pasará a explicar el punto siguiente, Derecho y Obligación de mantener la Paz dentro de este Régimen. toda vez que es un punto importante para los condóminos conflictivos.

3.4.- Derecho y obligación de mantener la Paz dentro de este régimen

Es importante comentar que, conforme a lo que se entiende, tanto el precepto rector, como la ley de condominios contiene, aceptan y regulan la concepción clásica y generalizada de la modalidad del derecho de propiedad observada en régimen de condominio.

es decir, la concurrencia del derecho de propiedad exclusiva, y singular sobre cada unidad de las que componen un conjunto inmobiliario, con una ~~copropiedad~~ en la que los diversos propietarios de estas unidades participen, respecto de los elementos comunes del inmueble, sujeto al régimen indicado.

Más aún, como podrá observarse es de suma importancia mantener la estabilidad jurídica dentro de el condominio, para beneficio colectivo y así cumplirse, con la finalidad del derecho que, hasta cierto punto es mantener la Paz y la Equidad, para lograr un bienestar común.

El capítulo tercero es de suma importancia ya que, nos manifiesta cuales son los derechos y obligaciones que adquirimos, por el simple hecho de vivir en un condominio.

Asimismo continuare con el capítulo cuarto y último, en donde me avocaré a los puntos que son necesarios y que faltan por tratar en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Teniendo en consideración que a legislación actual en mi concepto se encuentra escueta, con relación a los conflictos que se viven en un condominio, así mismo manifestando puntos que considero necesarios legislar -- para beneficio de la sociedad en condominio.

C A P I T U L O I V

PUNTOS QUE SON NECESARIOS Y QUE FALTAN POR TRATAR EN - LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

- 4.- Necesidad de un reglamento interno y adecuado para las necesidades del condominio
 - 4.1.- Finalidad del antes mencionado reglamento
 - 4.2.- Sanciones para aquellos condóminos que indebidamente incumplan con el reglamento interno
 - 4.3.- Adecuación de horarios para la realización de eventos sociales
 - 4.3.1.- Sanciones para aquellos condóminos que no cumplan con el horario de los eventos sociales
 - 4.4.- Facultades de la administración
 - 4.4.1.- Facultades del tesorero
 - 4.4.2.- Facultades de los secretarios
 - 4.4.3.- Facultades del comité de vigilancia
 - 4.5.- Autoridades competentes para derimir las controversias que se presenten dentro del condominio

**IV.- PUNTOS QUE SON NECESARIOS Y QUE FALTAN POR TRATAR
EN LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

4.- Necesidad de un reglamento interno y adecuado para las necesidades del condominio

Considero importante manifestar que es de suma importancia que el condominio cuente con un reglamento interno acorde a las necesidades del mismo, así mismo pasaré a exponer lo que el Diccionario nos expresa.

Que a la letra dice: " Reglamento.- Disposición o conjunto de Disposiciones orgánicas emanadas del poder público administrativo, para hacer efectivo el cumplimiento de las leyes. Normas fijadas por las corporaciones asociaciones y sociedades, dentro de las leyes generales, para ordenar su buen gobierno, administración y funcionamiento ". (26)

De esta manera continuaré con lo que el artículo 34 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio nos manifiesta en su capítulo IV denominado del reglamento del condominio.

Que a la letra dice: " 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.

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

III.- Las disposiciones necesarias que propicien - la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

IV.- Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la 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 proceda la remoción del Administrador.

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

X.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

Toda vez de que la legislación nos ha manifestado lo concerniente al reglamento del condominio el autor - Jorge Alfredo Domínguez Martínez manifiesta que: " Apun-
tábamos la imposibilidad de cualquier ley sobre el régi-
men de propiedad y condominio para prever en su texto -
la ilimitada variedad de supuestos a presentarse en la
constitución del régimen condominal respecto de cuanto
inmueble estuviera en condiciones de ser sometido a --

dicho régimen y a quienes correspondiere hacerlo procedieren en ese sentido, pues como es fácilmente comprensible, cada inmueble tiene características diferentes a las de otro, de tal modo que habrá tantos supuestos como inmuebles sean sometidos al régimen indicado.

En esas condiciones, ante la imposibilidad de la ley de referirse y regular a cuanto inmueble en condominio exista, además de que a su vez, lo anterior, dar lugar a relaciones jurídicas tan variadas entre los condóminos, el reglamento del condominio debe suplir y llenar las lagunas y omisiones padecidas razonablemente -- por la ley.

En lo señalado estriba precisamente la importancia tan especial del reglamento de condominio; en su contenido se plasma la regulación de las relaciones jurídicas de los condóminos que particularmente tienen ese -- carácter en un inmueble condominal en particular." (2)

Es importante comentar que en mi concepto un reglamento interno, adecuado a las necesidades específicas de cada condominio es de suma importancia para mantener la estabilidad del mismo.

Toda vez que ya se explicó el punto anterior pasare al siguiente tema denominado finalidad del antes mencionado reglamento.

(2) DOMINGUEZ MARTINEZ, Op. cit., p. 399

4.1.- Finalidad del reglamento

En este punto, manifestaré que conforme al Diccionario nos expresa el significado o conceptualización de lo que se entiende por finalidad, que a la letra dice: " Fin con que o por que se hace una cosa. Objeto, propósito. designio." (18)

La finalidad del Reglamento interno para un condominio, es desde un punto de vista particular, el bienestar para los condominos que integran esta vivienda, tanto en sus Areas Comunes como en las Privadas.

Es el reglamento interno, la piedra angular en la propiedad, y de su buena redacción dependerá en gran parte, la armonía entre los dueños de los departamentos.

El reglamento establece las relaciones de los propietarios entre sí, y las que éstos tienen con las personas encargadas de la administración y del mantenimiento del inmueble.

Considero importante comentar que cualquier ley, y la de propiedad horizontal no escapa a esta regla, - se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente variados, que se presentan en la práctica.

En consecuencia el texto legal debe ser redactado en términos generales y por esto en cada caso particular, se hace sentir la necesidad de establecer un Re-

(18) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p. 330

glamento especial, adecuado al inmueble, 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 se enuncien, de una manera tan precisa como sea posible, las modalidades de funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por departamentos.

De esta manera a quedado explicado el punto anterior citado para de esta forma continuar, con lo que viene siendo las sanciones para aquellos condóminos que indebidamente incumplan con el reglamento interno antes mencionado.

4.2.- Sanciones para aquellos condóminos que indebidamente incumplan con el reglamento interno

Es de suma importancia en mi concepto manifestar - lo que al artículo 22 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal manifiesta que :

Artículo 22 Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios, y áreas comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún anterior 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.

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 sancionado el artículo 38 de este ordenamiento en lo conducente.

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 comentan en los lugares a que se refiere la fracción I del artículo 13 de esta ley sancionadas en los términos de aquél ordenamiento.

De esta manera considero importante comentar que, las sanciones, se aplican única y exclusivamente a los condóminos que así lo requieran, no así a la comunidad Condominal en General.

Por lo consiguiente a quedado explicado este punto para que de esta manera, continuemos con la adecuación de horarios para la realización de Eventos Sociales dentro de este Régimen.

4.3.- Adecuación de horarios para la realización de - eventos sociales

Así mismo, es importante manifestar en mi concepto que, dentro del reglamento interno del condominio adecuar una determinada hora u horario para la realización de eventos sociales.

El ser humano por naturaleza, es un ser social, así mismo toda vez que vive dentro de la sociedad de alguna forma tiene que participar en la misma, motivo por el cual se dan las reuniones, las cuales podrían ser como lo es un cumpleaños, un aniversario, una -- boda, la navidad, etcétera.

Estos eventos como otros, o una visita inesperada son elementos que podrían servir como motivo de - alteración para desestabilizar, la tranquilidad y la paz dentro del condominio.

Toda la sociedad condóminal en algún determinado momento esta a expensas de realizar o festejar -- algún acontecimiento importante, así como lo comente anteriormente esto puede servir para desestabilizar la tranquilidad del condominio y ser motivo para un conflicto entre vecinos condóminales.

De aquí la suma importancia de adecuar un horario para la realización de estos eventos toda vez - de que, el antes mencionado horario no cause inconformidades para los demás vecinos.

Una vez ya comentado este punto pasaré a explicar el punto siguiente que viene relacionado con el - punto antes explicado.

4.3.1.- Sanciones para aquellos condóminos que no cumplan con el horario de los eventos sociales

Es importante comentar que dentro del mismo reglamento interno, del condominio exista una pena, o sanción para aquellos condóminos que indevidamente incumplan, con el reglamento interno del condominio.

Por otro lado el Diccionario nos da una definición, que traduciré literalmente, por lo que se entiende por sanción, que a la letra dice: " Estatuto o ley. Acto solemne por el que el jefe del Estado confirma -- una ley o estatuto. Pena que la ley establece para el que la infringe. Mal que dimana de una culpa o yerro y que es como su castigo o pena. Aprobación de un acto, uso o costumbre. Premio o castigo que recibimos por -- nuestros actos ". (24)

De esta forma a quedado explicado lo que se entiende por sanción, así mismo manifestaré lo que nos dice el artículo 38 y 39 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de Inmuebles para el Distrito Federal que a la letra dice:

Artículo 38.- Todo aquel condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del 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.

ble, a dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

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

De esta forma ha quedado explicado el punto anterior, y manifestada la propuesta, que hago para que dentro del reglamento interno del condominio quede manifestado, a la sanción que se hará acreedor el condómino u ocupante de los departamentos en general, para así - de esta forma sirva de ejemplo a los demás.

A continuación daré inicio al tema subsecuente de nominado facultades de la administración, toda vez que es un punto importante y que algunos condóminos, por su apatía desconocen.

4.4.- Facultades de la administración

Considero importante manifestar lo que nos expresa el Diccionario Porrúa de la Lengua Española con relación a lo que es la Administración que a la letra

dice: " Acción y efecto de administrar. Cargo y oficio del administrador. Gestión de bienes o intereses. Régimen, gobierno, dirección, gerencia." (30)

Una vez ya explicado conforme a lo que se entiende por Administración el autor Martínez Morales Rafael en relación a esto nos manifiesta que: " El reglamento esta considerado por muchos autores como un acto administrativo o sea, es una declaración unilateral de voluntad emitida que crea situaciones jurídicas generales. Por otro lado, se le incluye dentro de la categoría de los actos regla.

Se ha utilizado el término reglamento administrativo para diferenciarlo del llamado reglamento jurídico, asumiendo que éste es el dictado por el condominio y el primero también.

Tal distinción resulta prácticamente inaplicable en nuestro orden normativo.

Para efectos del concepto del reglamento, además de los citados, en el podemos decir que se trata de un conjunto de normas jurídicas cradas por el titular de la administración pública que desarrollan principios establecidos en una ley.

El reglamento como una norma de carácter general, abstracta e impersonal, expedida por el titular con la finalidad de lograr la aplicación de una ley previa.

Dentro de los requisitos teóricos. encontramos el reglamento.

(30) RALUY POUDEVIDA, Op. cit., p. 12

Es un acto unilateral, emitido por la utoridad administrativa del condominio.

Crea normas jurídicas generales dentro del condominio.

Debe tener permanencia y vigencia generales en el condominio.

Aunque es un acto unilateral, de autoridad condominal, obliga a esta misma." (31)

Son funciones delegadas a la administración del condominio, de esta forma a quedado expresado lo concerniente a este punto, para así mismo proseguir con el tema siguiente que es facultades del tesorero, punto importante en mi concepto, por ser de suma importancia.

4.4.1.- Facultades del tesorero

Considero de gran interes este punto, toda vez que la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio no nos expresa nada al respecto con relación a un Tesorero Condóminal siendo esta persona o personas de su ma importancia para llevar acabo algunos fines dentro del condominio como lo pueden ser el mantenimiento del edificio reparación de bombas de agua, mantenimiento en areas comunes, etcétera el cual va de la mano con el administrador.

(31) MARTINEZ MORALES Rafael. Derecho Administrativo, segunda edición, edit. Harla, México, 1988, p. 290

De esta forma el Diccionario de la Lengua Española nos manifiesta que: " Persona encargada de custodiar y distribuir los caudales de una dependencia pública o -- particular ". (32)

Es claro lo concerniente al tesorero o tesoreros - condóminales, que su función es la de cuidar las cuotas de los condóminos vecinos de este para lograr un bienes tar comun.

A continuación manifestaré lo relacionado a las faultades de los secretarios condóminales, siendo tam--- bién desgloce de nuestro capitulado.

4.4.2.- Facultades de los secretarios

Así mismo, como en el punto anterior en la legislaución de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condouminio de Inmuebles para el Distrito Federal, tampoco enu contramos un artículo que se refiera a las facultades - de los secretarios que tamubién, deben fungir de la mano con la administración siendo esto de carácter importante, porque sería más difícil para la administración del condominio llevar a cabo por sí sola lo que vendría --- siendo una asamblea y más aún poder llevar a cabo un -- control estricto del mismo condominio.

De esta forma a quedado explicado lo concerniente a las facultades de los secretarios para así mismo u seguir con las facultades del comité de vigilancia.

(32) RALUY POUDEVIDA. Op. cit., p. 743

4.4.3.- Facultades del comité de vigilancia

Este mencionado Comité considero que es de suma importancia, toda vez que sus funciones son muy especificas la legislación a preparado un pequeño espacio en su articulo 32 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a la letra dice: 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 articulo anterior.

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del articulo anterior.

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el articulo 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 al administrador, así mismo el administrador tendra que rendir informe en asamblea general.

IX.- Coadyubar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

X.- Convocar asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga de los tres --- días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya ocurrido 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.

De esta forma a quedado explicado, la importancia que tiene dicho Comité de Vigilancia para asegurar el feaciente cumplimiento de las obligaciones de la administración.

Asimismo para dar fin con nuestro capitulado pasare a comentar el punto relacionado con las autoridades competentes para derimir las Controversias que se presenten dentro del Condominio, considerando de sumo interés este punto a tratar, con relación a la investigación de tesis realizada.

4.5.- Autoridades competentes para derimir las controversias que se presenten dentro del condominio

Es de suma importancia en mi concepto manifestar que, los condóminos por falta de conocimiento, y apatía e incluso se puede manifestar que desconocen una institución, como lo es la Procuraduría Social, que es la encargada de derimir las controversias, así como -- esclarecer las dudas o conflictos que puedan darse dentro del condominio.

Es importante manifestar que una de las autoridades principales, o primarias sería la administración del condominio, luego entonces si la antes mencionada administración no diese solución a equis determinado problema o duda se puede dirigir el condómino o condóminos a la Procuraduría Social, la cual tiene la obligación de apoyar, esclarecer y auxiliar a los condóminos, que así lo soliciten.

Cabe mencionar que la antes mencionada institución solo tiene facultades conciliatorias no así poder coactivo para poder obligar a un condómino a que cumpla con el reglamento interno del mismo, pero de alguna forma las actas que se promueven en esa institución sirven como elemento para poder llegar a otra instancia, para hacer valer sus derechos, como lo sería ante un ministerio público, o un juzgado civil.

De esta forma considero prudente manifestar que -- también los juzgados mixtos de paz, pueden entrar en la determinación de pequeños conflictos.

Las antes mencionadas autoridades solo sirven --- para auxiliar a los condóminos en cuestiones administrativas, e inclusive los departamentos delegacionales

en algunas ocasiones, apoyan a los condóminos, con vigilancia, siempre y cuando esto sea solicitado a la misma, por medio de un escrito que contenga los requisitos de ley.

Es bien sabido que para dirimir controversias destinadas a primera instancia como lo serían lesiones, - daños en propiedad ajena e inclusive homicidios la autoridad correspondiente en este caso sería el Ministerio Público próximo a la jurisdicción en que se encuentren.

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

PRIMERA.- Las formas de organización del régimen de propiedad en condominio se dan cuando los diferentes - departamentos, viviendas, casas o locales de inmuebles construidas en forma vertical, horizontal o mixta, suceptibles de aprovechamiento independiente por tener - salida propia que elemento común de aquél o a la vía - pública, pertenecieran a distintos propietarios.

SEGUNDA.- Las áreas privativas son la prolonga-- ción de la persona individual en el mundo material, -- orientada a la satisfacción de los cometidos exigidos por los fines existenciales, contribuye a garantizar - la libertad social del ser humano, este tipo de pro-- piedad da por resultado una distribución del poder de dominio particular entre la sociedad condominal.

TERCERA.- Las áreas comunes son el terreno, sota nos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corre-- dores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas y de rec-- reo, de recepción o reunión social, espacios que ha-- yan señalado las licencias de construcción como sufi-- cientes para estacionamientos de vehículos., y todas aquellas áreas sean de uso general para la misma so-- ciedad condominal.

CUARTA.- Las generalidades de las formas de orga-- nización del régimen de propiedad en condominio, son de suma importancia del conocimiento de la población condominal toda vez que la mayoría de los condóminos

no cuentan con los elementos y conocimientos mínimos y necesarios para llevar una vida social dentro de un son dominio.

QUINTA.- En virtud de que la mayoría de la población condominal carecen de los conocimientos básicos - sobre el régimen de propiedad en condominio, se han generado una serie de conflictos tanto a nivel personal, como de lo que concierne a sus propiedades que a la fecha no se han dado la debida solución.

SEXTA.- No hay autoridades competentes para conocer del régimen de propiedad en condominio y sus visicitudes.

SEPTIMA.- Considero que hay una desatención muy - grande por parte del legislador a lo concerniente al - condominio, toda vez que no hay propuestas por parte - del mismo para garantizar un mejor bienestar dentro del condominio.

OCTAVA.- Dentro de los puntos que considero son - necesarios, y que faltan por tratar en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio para inmuebles del distrito federal, sería un reglamento interno y adecuado para cumplir las necesidades específicas y determinadas de cada condominio, porque no todos los condominios tienen las mismas necesidades.

NOVENA.- Dentro del ordenamiento que propongo se contemplan los puntos concernientes a las facultades de la administración, del tesorero, de los secretarios y del comité de vigilancia, toda vez que hay condóminos que indebidamente se atribuyen facultades que no les corresponden, por así convenir a sus intereses particulares y perjudicando a la sociedad condominal.

DECIMA.- En el articulado de la legislación vigente considero importante manifestar y así mismo solicitar sanciones para aquellos condóminos que reiteradamente incumplan y causen danos a terceros por no respetar la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal.

DECIMAPRIMERA.- Una de las autoridades competentes para dirimir las controversias que se presentan dentro del condominio, son, en primer lugar, la administración misma, no obstante, si la propia administración no tiene los conocimientos básicos adecuados, la sociedad condominal cuenta también con la Procuraduría Social, la cual de alguna forma apoya a los condóminos y les presta orientación para así llevar a cabo una mejor convivencia y dirimir sus conflictos internos, así como las dudas que existan dentro del condominio en general.

DECIMASEGUNDA.- Por último propongo que en la institución de la Procuraduría Social se cuente con personal que tenga los conocimientos básicos necesarios para poder realmente apoyar a la sociedad condominal, y no formar un monstruo condominal como en ocasiones se ha venido presentando

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

AGUILAR CARBAJAL Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, cuarta edición, Porrúa, México, 1980.

DOMINGUEZ MARTINEZ Jorge Alfredo. Derecho Civil, Segunda Edición, Porrúa, México, 1980.

GARCIA MAYNES. Introducción al Estudio del Derecho, cuadragésimo cuarta edición, Porrúa, México, 1991.

José Arce y Cervantes. De los Bienes Prólogo de - Pérez Fernández del Castillo Bernardo, cuarta edición, Porrúa, México, 1980.

MARTINEZ MORALES Rafael. Derecho Administrativo, - segunda edición, edit. Harla, México, 1988.

ORDÓÑEZ RUIZ José Luis. Manual para la Autoadministración de Condominios, primera edición, Limusa, México, 1988.

ORDÓÑEZ RUIZ José Luis. Nuevo Manual para la Autoadministración de Condominio, primera edición, Limusa, México, 1990.

ORDONEZ RUIZ José Luis. Vivir en Paz, segunda edición, Limusa, México, 1989.

D I C C I O N A R I O S

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho usual Tomo 1, Heliasta, Buenos Aires, 1976.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario juridico Mexicano, Tomo 1, UNAM, México, 1982.

PRATT FAYRCHILD, Henry. Diccionario de Sociología, cuarta edición, Fondo de cultura económica, México, 1966.

RALUY POUDEVIDA Antonio. Diccionario Porrúa de la - lengua Española trigésimoquinta edición, Porrúa, Mé... xico, 1993.

LEGISLACION CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en materia del - fuero común y para toda la República en materia de -- fuero Federal.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, para Inmuebles del Distrito Federal