



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MÉXICO



---

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**“CONDominio FAMILIAR, REALIDAD JURÍDICA Y  
PROPUESTA PARA SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL  
PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN LA LEY DE PROPIEDAD  
EN CONDOMINIO DE INMUEBLES Y EN LA LEY DEL  
NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL”.**

**T E S I S**

**Que para optar el Título de Licenciado en Derecho  
Presenta:**

**AMÓS IGNACIO LÓPEZ CARRANZA**

**Director de Tesis:  
Mtro. José Aurelio Zaldívar Vázquez.**

**Ciudad Universitaria, México.**

**2013**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

### CAPÍTULO PRIMERO. ANTECEDENTES HISTÓRICO - LEGISLATIVOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DEL NOTARIO EN MÉXICO

1. Roma .....	1
A. Los Derechos Reales.....	1
B. La Propiedad.....	5
C. La Posesión.....	6
D. La Copropiedad.....	7
E. Las Servidumbres.....	9
F. El Usufructo.....	11
2. Antecedentes sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. ....	12
A. Antecedentes del derecho de propiedad.....	12
B. Antecedentes del derecho de copropiedad por pisos, departamentos o propiedad horizontal.....	12
C. Antecedentes históricos de la concentración urbana y humana en la Ciudad de México.....	14
3. Antecedentes Legislativos del Régimen de Propiedad en Condominio .....	19
A. El Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California.....	19
B. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales de 2 de diciembre de 1954.....	20

C. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto del 25 de octubre de 1972.....	21
D. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 21 de diciembre de 1998. ....	23
<b>4. El Notario en México. ....</b>	<b>25</b>
A. Época Precolonial.....	25
B. México Colonial. ....	25
C. México Independiente. ....	28

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **CONCEPTOS FUNDAMENTALES, EL CONDOMINIO, EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y CONDOMINIO FAMILIAR.**

<b>1. Del Patrimonio, los Derechos Reales, la Posesión y los distintos Regímenes de Propiedad.....</b>	<b>32</b>
A. El Patrimonio.....	32
B. Los Derechos Reales.....	35
C. La Posesión.....	37
D. La Propiedad. ....	40
E. La copropiedad. ....	43
<b>2. Parentesco .....</b>	<b>44</b>
A. Concepto. ....	44
B. Tipos de parentesco.....	45
C. Efectos del parentesco.....	48
D. Líneas y grados. ....	48

<b>3. El Condominio.....</b>	<b>50</b>
<b>A. Concepto.....</b>	<b>50</b>
<b>B. Los Elementos Comunes.....</b>	<b>53</b>
<b>C. Clasificación y tipos de Condominios.....</b>	<b>55</b>
<b>D. Su constitución, elementos y requisitos.....</b>	<b>57</b>
<b>4. El Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular.....</b>	<b>61</b>
<b>A. Concepto.....</b>	<b>61</b>
<b>B. El Condominio Familiar.....</b>	<b>63</b>
<b>C. Requisitos.....</b>	<b>64</b>
<b>D. Procedimiento para su constitución.....</b>	<b>67</b>

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **SUJETOS Y ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA CONSTITUCIÓN, REGISTRO ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Y MARCO JURIDÍCO VIGENTE.**

<b>1. Sujetos.....</b>	<b>69</b>
<b>A. El Otorgante.....</b>	<b>69</b>
<b>B. El Notario.....</b>	<b>72</b>
<b>C. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....</b>	<b>73</b>
<b>D. La Procuraduría Social del Distrito Federal.....</b>	<b>76</b>
<b>E. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal.....</b>	<b>78</b>
<b>2. Elementos.....</b>	<b>79</b>
<b>A. El Condómino.....</b>	<b>80</b>
<b>B. El Administrador.....</b>	<b>83</b>
<b>C. La Asamblea General.....</b>	<b>85</b>
<b>D. El Comité de Vigilancia.....</b>	<b>89</b>

<b>3. Marco Jurídico Vigente.....</b>	<b>91</b>
<b>A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....</b>	<b>92</b>
<b>B. Código Civil para el Distrito Federal. ....</b>	<b>94</b>
<b>C. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento (Ley Vigente).....</b>	<b>95</b>
<b>D. Ley del Notariado para el Distrito Federal. ....</b>	<b>96</b>
<b>E. Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de abril de 2012. ....</b>	<b>97</b>

#### **CAPÍTULO CUARTO.**

#### **IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA DEL CONDOMINIO FAMILIAR, PROBLEMÁTICA ACTUAL, REALIDAD Y PROPUESTA PARA SU REGULACIÓN EN EL MARCO JURÍDICO VIGENTE.**

<b>1. Importancia y trascendencia del Condominio Familiar. ....</b>	<b>99</b>
<b>2. Problemática actual.....</b>	<b>102</b>
<b>3. Realidad .....</b>	<b>103</b>
<b>4. Principales obstáculos en el procedimiento para su Constitución ..</b>	<b>104</b>
<b>5. Propuesta para la regulación del Condominio Familiar en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ....</b>	<b>109</b>
<b>6. Ventajas.....</b>	<b>117</b>
<b>7. Campaña de Sensibilización .....</b>	<b>118</b>
<b>CONCLUSIONES. ....</b>	<b>120</b>
<b>BIBLIOGRAFIA. ....</b>	<b>123</b>

## INTRODUCCIÓN.

Una de las costumbres más arraigadas que existen en nuestro país, particularmente en la Ciudad de México, es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en familias de escasos recursos económicos, como una forma de convivencia colectiva, división del trabajo y solidaridad económica.

En la mayoría de los casos, el proceso de autoconstrucción de viviendas se ha venido realizado acorde con el crecimiento de las familias, con sus propios recursos y esfuerzos.

El problema más frecuente que existe entre los propietarios o poseedores de este tipo de inmuebles es la falta de escrituración individual de cada una de las unidades privativas que los conforman, derivada de la imposibilidad técnico jurídica de constituirse en régimen de propiedad en condominio, y de esta forma individualizar así como escriturar las distintas viviendas, departamentos, espacios y locales comerciales resultantes, considerados pequeños comercios vinculados a la vivienda, obteniendo con ello seguridad jurídica en su patrimonio.

Con la figura jurídica del Condominio Familiar, es posible regularizar las construcciones de aproximadamente unas trescientas mil viviendas en la Ciudad de México, en donde habitan tres millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica.

El objetivo principal que nos llevó a la elaboración de este trabajo de tesis, es el lograr el reconocimiento de la figura del Condominio Familiar como un tipo más de los ya existentes en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como en los distintos ordenamientos

aplicables, proponiendo su reconocimiento y regulación de una forma permanente y específica.

Así mismo, y a efecto de lograr procedimientos ágiles y acordes con la demanda actual, la presente propuesta incluye el posibilitar que la tramitación y constitución del Condominio Familiar se pueda realizar de manera directa ante Notario, sin que sea necesaria la intervención del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, pues la rigidez de los actuales esquemas jurídicos que lo contemplan se vuelven insuficientes ante una realidad que demanda agilidad y sencillez en los procesos jurídicos, a fin de garantizar seguridad jurídica en el patrimonio de las personas.

Forma y fondo, norma jurídica y conductas, políticas programáticas y realidad difícil de sujetar a procesos simples, se ven aquí resquebrajados por el problema de la indeterminación e inseguridad jurídica al que se tiene que enfrentar con decisión visionaria para resolverlo, pero sobre todo, para eliminar los conflictos sociales producto de esta realidad en un gran número de inmuebles en la Ciudad de México.

Para tener una idea clara del problema y de la propuesta de solución que aquí se expone, en el capítulo primero comenzaremos por hacer un estudio del Régimen de Propiedad en Condominio y del Notario iniciando con los antecedentes histórico – legislativos; en el capítulo segundo desarrollaremos los conceptos fundamentales y naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social y del condominio familiar; en el capítulo tercero a los sujetos y elementos que intervienen en la constitución, registro, organización y funcionamiento del régimen de propiedad en condominio, así como el marco jurídico vigente; y finalmente en el capítulo cuarto concluiremos con la importancia y trascendencia del condominio familiar, su problemática actual y realidad, exponiendo una propuesta para su posible solución y regulación en el marco jurídico vigente.

**CAPÍTULO PRIMERO.**  
**ANTECEDENTES HISTÓRICO - LEGISLATIVOS**  
**DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**  
**Y DEL NOTARIO EN MÉXICO**

**1. Roma**

**A. Los Derechos Reales.**

Los derechos reales [concepto derivado de las *acciones in rem* de la doctrina clásica] “[...] son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa [...]”<sup>1</sup>.

*Derecho real:* es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa.

Los términos “*derechos reales*” ó “*derecho real*” se derivan de la palabra “*res*”, que significa “cosa”.

Ahora bien, desarrollaremos primero el concepto de “cosa” y de algunas de sus divisiones más importantes:

Cosas. “Son elementos, corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre”.<sup>2</sup> Pueden estar dentro del comercio [en cuyo caso pueden ser objeto de apropiación privada], o fuera del comercio -p.e. la Luna, el Sol-, o por razones jurídicas, a su vez de derecho humano o de derecho divino.

---

<sup>1</sup> FLORIS Margadant, Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, Sexta edición, Ed. Esfinge, México, 1975, p. 228.

<sup>2</sup> *Ibidem*, p 229

A continuación, citaremos algunas de las clasificaciones que el doctor Guillermo Floris Margadant en su libro de Derecho Privado Romano, hace de las cosas que en el derecho romano estaban fuera del comercio:

a.- Las *res communis omnium iure naturali*, que pertenecen a todos por derecho natural, -como la costa del mar – aunque tal cosa pertenece a todos los ciudadanos, el Estado puede reglamentar su uso, para que la conducta de uno no impida el goce a que los demás tienen derecho; por ejemplo: si una fábrica envenena el aire con sus gases, o el agua con sus desperdicios, el Estado interviene para impedir este abuso de una *res communis omnium*.<sup>3</sup>

b.- Las *res publicae*, que deben de estar a disposición del público en general; -por ejemplo las carreteras- el principio general respectivo es que son actos de derecho privado, aunque celebrados por el estado, no pueden separar estas cosas de su función pública. Sin embargo, una vez “desafectadas” [Es decir separadas del fin público a que fueron originalmente destinadas por actos de derecho público], esas cosas vuelven a entrar en el derecho privado y son de nuevo *res in commercio*.<sup>4</sup>

c.- La *res universitatum*, sustraídas al comercio por estar reservadas al uso de una corporación pública inferior al estado [municipio, por ejemplo] éstas están a la disposición, no del romano en general, sino de los miembros de la corporación pública en cuestión.<sup>5</sup>

El mismo autor también señala que, por razones de derecho divino, en el derecho romano están fuera del comercio:

- Las “*res sacrae*”, destinadas al culto de los dioses públicos -como los templos-.

---

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> Idem.

- Las “*res religiosas*”, destinadas al culto de los dioses domésticos – como tumbas-.

- Las “*res sanctae*”, límites de los campos o de la ciudad.<sup>6</sup>

Para efectos del presente trabajo de investigación, es importante destacar otras clasificaciones que realiza el propio doctor Guillermo Floris Margadant, las cuales existían en el Derecho Romano:

Cosas principales y accesorias. Las primeras determinan el carácter de una combinación de cosas compuestas y de ellas depende quien tiene la propiedad del conjunto en el caso de que los elementos componentes pertenecieran originalmente a dueños distintos: *accessio cedit principali* [i.e. el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal], esta distinción tiene también importancia con el siguiente problema: si vendo una casa ¿La vendo con sus llaves, el tinaco, el calentador de agua, etc? Si, ya que estos objetos se han añadido a la casa *imperpetuum usum* (Término introducido por el glosador Placentino) por tanto, una vez que estas cosas se han quedado incorporadas a alguna combinación, dejan de tener existencia jurídica independiente.<sup>7</sup>

Otra clasificación similar a la anterior es la distinción que el doctor Margadant señala respecto de las cosas simples *res singular, res singulares*, de las compuestas.

El derecho romano solamente reconoce una cosa compuesta como una sola cosa, si sus elementos están materialmente unidos entre sí, de tal manera que difícilmente puedan separarse. Si un objeto mío se incorpora a otro, mi derecho de propiedad queda en suspenso, hasta la descomposición eventual del objeto compuesto; - por ejemplo si una viga mía es utilizada para el techo

---

<sup>6</sup> Ibidem, p 230.

<sup>7</sup> Ibidem, p 232.

de una construcción ajena, mi derecho de propiedad no desaparece, sino que queda latente, dormido, hasta el momento de la demolición de la casa-.

Otra clasificación del doctor Margadant es la distinción entre las cosas divisibles de las indivisibles. Cosa divisible es la que puede descomponerse sin perder su carácter original. Un terreno continúa siendo terreno aún después de dividirse, en cambio, para el derecho romano una persona, “un esclavo” no se podía partir en dos mitades, puesto que evidentemente por este hecho pierde su carácter original.<sup>8</sup>

Otra clasificación distingue entre la “cosa matriz” y los frutos, distinción importante, ya que a muchas situaciones jurídicas crean un destino diferente para la cosa matriz y los productos de ella, [Como en el caso del usufructo, de la posesión de buena fe, etc]. Todo aumento periódico y normal de una cosa, cuyo destino sea separase de ella, es fruto [Debemos distinguir entre frutos naturales –por ejemplo una cosecha- y los frutos civiles que son el resultado de los contratos celebrados en relación con la “cosa matriz” – por lo que las rentas por ejemplo- , son los frutos civiles de un edificio].<sup>9</sup>

Otra clasificación es la que distingue los bienes muebles de los inmuebles, una distinción muy importante dentro del derecho moderno, y en donde encontramos en la categoría de los “*mobilia*”, una sub categoría denomina “*moventia*”, cosas que se mueven por su propia fuerza interior - como los animales -.<sup>10</sup>

Finalmente, el doctor Margadant señala otra clasificación: la de los bienes genéricos y bienes específicos. Las bienes genéricos son libremente intercambiables; todavía no están individualizados, pero pueden individualizarse en “*numero, pondere, mesura consistunt* [i.e. “contando, midiendo, pesando”].

---

<sup>8</sup> Ibidem, p 233.

<sup>9</sup> Ibidem, p 234.

<sup>10</sup> Ibidem, p 231.

Los bienes específicos ya son individualizados por el hecho de poseer características particulares.<sup>11</sup> [Esta división es fundamental para el objeto de estudio del presente trabajo de tesis], ya que el condominio se puede definir como un inmueble construido de forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a diversos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

## **B. La Propiedad.**

El derecho civil, reconoce por una parte e implícitamente, la propiedad, que es el más completo de todos los derechos reales.

La propiedad, como dice el doctor Guillermo Floris Margadant en su libro: El Derecho Privado Romano, es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar<sup>12</sup>.

Las fuentes romanas no nos proporcionan una definición del derecho de propiedad; ni siquiera utilizan una terminología uniforme para designar este concepto –encontramos el término *dominium*, de *mancipium*, y de *propietas*-, pero los comentaristas condensaron el derecho de propiedad en la breve fórmula *ius utendi, fruendi, abutendi*, esto es, el derecho de utilizar, aprovechar los frutos y de disponer. Luego entonces, el propietario investido de tales facultades tiene sobre la cosa un poder absoluto y exclusivo, y por tal razón puede conceder a otras personas algunas de las ventajas de las que goza, y aquellos a quienes concede estos atributos separados de la propiedad, tienen derechos reales sobre las cosas del otro y estos derechos reales se llaman *servidumbres*, –como desarrollaremos más adelante en el presente trabajo-.

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

---

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Ibidem, p.244.

### C. La Posesión.

La posesión –como la entendían los romanos- puede ser definida como el hecho de tener en poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario.<sup>13</sup>

Casi siempre, a la posesión acompaña la propiedad, ya que, el hombre no puede utilizar la cosa que le pertenece no teniéndola a su disposición, - aunque pueden también separarse de manera que el propietario no la posea y el poseedor no sea el propietario-.

El maestro Eugène Pettit señala que los elementos de la posesión son el hecho y la intención, se posee “*Corpore*” y “*Animo*”.

*Corpore*: es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder.

*Ánimo*: es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como dueño con respecto de la cosa, es lo que llamaban el “*animus domini*”.<sup>14</sup>

A falta del segundo elemento –como en el caso del arrendamiento-, el poder que tiene una persona sobre una cosa ya no se califica de posesión, sino de una simple detentación, que carece de las consecuencias jurídicas que nacen de la posesión.

Ahora bien, ¿cuál es la relación entre propiedad y posesión? Como lo señalamos anteriormente, el propietario muchas veces, es al mismo tiempo poseedor, y si no lo es, tiene la facultad de reclamar la posesión mediante la

---

<sup>13</sup> PETTIT Eugène, Tratado Elemental de Derecho Romano, 24ª. Edición, Ed. Porrúa, México, 2008, p. 238.

<sup>14</sup> Ibidem, p.543.

*revindicatio*<sup>15</sup>, o la *actio publiciana*, pero por otra parte, muchos poseedores no son propietarios, únicamente gozan de los privilegios que les otorga el hecho de poseer.

#### **D. La Copropiedad.**

Si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas era propietaria de una *cuota ideal*. Tales situaciones podían surgir por contrato, [p.e. un contrato de sociedad, por una herencia indivisa, por un legado, etc.], ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón el doctor Guillermo Floris Margadant en su libro: El Derecho Privado Romano, dice que las cuotas eran “ideales”, no “materiales”, y en el Derecho Romano, cada copropietario [en cuanto a su “cuota ideal”], tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera sin que existiera como en la actualidad un “derecho del tanto”.<sup>16</sup>

En caso de duda sobre el valor de estas llamadas “cuotas ideales”, se presumía que éstas eran iguales.

En Roma cada copropietario podía utilizar el objeto común siempre de una forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también. Además, cada copropietario, podía hacer las reparaciones necesarias y luego reclamar un reembolso proporcional a los demás. En cambio, las modificaciones o las mejoras del objeto solo podían hacerse con el consentimiento unánime de los copropietarios y la mayoría no obligaba a la minoría.

En el Derecho Romano la copropiedad fácilmente se tornaba en fuente de pleitos, por lo que no era vista con “buenos ojos” sin embargo, y por su existencia, siempre ha sido reconocida.

---

<sup>15</sup> Acción Reivindicatoria

<sup>16</sup> FLORIS Margadant, Guillermo, *op, cit.*, nota 1, p. 252.

Eugène Pettit en su Tratado Elemental de Derecho Romano, estudia a la copropiedad dentro de los “*cuasi contratos*”<sup>17</sup> como la “indivisión”, por lo que, desarrollaremos ahora dicho concepto [que desde nuestro punto de vista es un sinónimo a lo que conocemos como copropiedad].

*La Indivisión.*- Cuando una obligación se genera por un hecho ilícito, o por una manifestación unilateral de voluntad, o aún por ciertas relaciones independientes del hecho del hombre, pero de tal suerte que no haya ni contrato ni delito, los romanos decían que nacía “*cuasi ex contractu*”<sup>18</sup>.

Los cuasi-contratos, presentan en general, analogía con los contratos - como lo desarrollaremos más adelante- así, la indivisión, podría asemejarse con una sociedad.

Cuando varias personas son copropietarias por indiviso de cosas determinadas, o de un conjunto de bienes, este estado de indivisión o de comunidad crea entre ellas obligaciones que nacen “*cuasi ex contractu*”, fuera de toda convención. Estas obligaciones son las mismas para todos, como las que resultan de una sociedad.

La obligación que resulta de la comunidad, es la de dividir, ninguno está obligado a permanecer en la indivisión. Esta regla se justifica a la vez por la libertad individual y por el interés general, decían Diocleciano y Papiniano: “el estado de comunidad sólo engendra discordias y pleitos” Diocleciano: “*In communionem vel societatem nemo compellitur invitus detineri*” Papiniano: “*...discordis... cuas materia communionis solet excitare...*”<sup>19</sup>.

La obligación de dividir podía ser ejecutada amistosamente, por otro lado, si las personas que están en la indivisión no han podido entenderse amistosamente, cada una de ellas tenía derecho a provocar una partición

---

<sup>17</sup> PETTIT Eugène, op. cit., nota 13, p. 266.

<sup>18</sup> Cuasi Contratos

<sup>19</sup> PETTIT Eugène, op. cit., nota 13, p. 229.

judicial, ejercitando la acción "*communi dividundo*", cuando se trata de objetos particulares indivisos entre copropietarios, o la acción "*familiae ersiscundae*", en caso de sucesión indivisa entre coherederos. La acción *familiae ersiscundae*, [que es la más antigua], se remonta a la ley de las XII tablas, ambas eran personales y de buena fe. El juez estaba investido de un doble poder:<sup>20</sup>

- Podía hacer adjudicaciones, es decir, atribuir a cada uno de los copartícipes la propiedad exclusiva de los bienes puestos en su lote; y
- Podía también, condenar a cada una de las partes a prestaciones personales para con los demás; [p.e. pagar una cantidad de dinero a título de compensación].

#### **E. Las Servidumbres.**

De acuerdo con lo ya expuesto en el presente trabajo, en relación al concepto y elementos de la propiedad, (en el que hemos hecho referencia a las tres clases de derechos que se tienen sobre una cosa "*ius utendi*", "*ius fruendi*" y "*ius abutendi*"), tales derechos hacen que el propietario tenga sobre la cosa un poder absoluto y exclusivo, sobre ella. En el Derecho Romano existía la posibilidad de separar tales derechos en todo o en parte y concederlos a otra persona.

Tenemos así que, el "*ius abutendi*", solamente podía pertenecer al propietario de la cosa; sin embargo, el "*ius utendi*" y el "*ius fruendi*", estos dos tipos de derechos reales podían separarse de la propiedad, la cual [en estos casos], se decía estaba disminuida o aminorada, esto es, estaba gravada con una servidumbre.

---

<sup>20</sup> Ibidem, p. 230.

Eugène Pettit en su Tratado Elemental de Derecho Romano, concluye: “La servidumbre es, por consiguiente, una restricción a la propiedad de una parte, y de otra parte un derecho sobre la cosa de otro”<sup>21</sup> haciendo una distinción entre servidumbres personales y servidumbres reales o prediales.

La “servidumbre real o predial” es un derecho establecido sobre un inmueble en provecho de otro inmueble, suponía la existencia de dos “fundos” vecinos, pertenecientes a propietarios distintos; uno, el “fundo dominante”, que tiene la ventaja sobre el cual está establecida y el “fundo sirviente” que es el que estaba gravado.<sup>22</sup>

La servidumbre, que era una restricción a la propiedad, no podía ser creada arbitrariamente, y debía de justificarse, como para el caso de la agricultura, o bien por las necesidades resultantes de la vecindad de dos predios.

Para establecer o constituir una servidumbre, podía ser de dos formas: la primera el propietario de un fundo podía ceder sobre este fundo en provecho de un inmueble vecino, las ventajas formando una servidumbre predial; entonces había una constitución directa o “*trasmisio servitutis*”; y la segunda el propietario de dos fundos puede enajenar uno, reservando sobre este fundo una servidumbre en provecho de aquel que la retiene para sí “*deductio o retentio servitutis*”<sup>23</sup>

Las “servidumbres personales”, son derechos separados de la propiedad de una cosa mueble o inmueble en beneficio de una persona determinada, son esencialmente temporales, por lo que no podían ser objeto de una transmisión por herencia a los herederos de una persona. Durante mucho tiempo el Derecho civil sólo conoció el “usufructo” y el “uso”, con Justiniano, se

---

<sup>21</sup> Ibidem, p. 277.

<sup>22</sup> Ibidem, p. 278.

<sup>23</sup> Ibidem, p. 279

consideraban también como servidumbres personales la habitación y el derecho a los servicios del esclavo de otro.<sup>24</sup>

## F. El Usufructo.

El usufructo es el derecho de usar de la cosa de otro y de percibir los frutos sin alterar la sustancia, es la más importante de las servidumbres personales ya que comprende el *“ius utendi”* y el *“ius fruendi”*, el propietario de la cosa gravada con usufructo solamente conserva el *“ius abutendi”*, el cual está limitado por la necesidad de respetar el derecho del usufructuario, la propiedad, por lo tanto, está destituida de sus principales atributos; se le denominó como “nuda propietas” (término introducido por Gayo), y él mismo es un *“nudo-propietario”*.<sup>25</sup>

A diferencia de las servidumbres prediales, el usufructo está considerado como divisible, lo que resulta que este derecho podía ser constituido en parte y podía extinguirse parcialmente.

El usufructo se establecía por los mismos procedimientos que las servidumbres prediales, [los cuales en obvio de repeticiones omitimos], sin embargo, el constituirlo por medio de legado, desde el Derecho Romano, ha sido siempre la forma más utilizada, por la sencilla razón de que el dueño o propietario de una cosa, sabe perfectamente cual es la mejor forma para su aprovechamiento y a favor de quien lo desea establecer.

---

<sup>24</sup> Ibidem, p. 286.

<sup>25</sup> Ibidem, p. 287.

## **2. Antecedentes sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.**

### **A. Antecedentes del derecho de propiedad.**

La Propiedad ha sido fundamental del sistema y forma de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

Como ya hemos expuesto en el presente trabajo, en la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa [*ius utendi, fruendi, y abutendi*]<sup>26</sup>, del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el sistema que alentaba a su sistema de propiedad.

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

En la Edad Media, la propiedad otorgó un poder absoluto al propietario, es decir, el dominio se extendió no solamente sobre la tierra, sino también sobre los que la habitaban: los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dio un nuevo giro a la propiedad: el de retornar a la caracterización romana antigua, como se estableció en el Código Napoleónico.

### **B. Antecedentes del derecho de copropiedad por pisos, departamentos o propiedad horizontal.**

Según parece, en la mayoría de los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes -en los orígenes del hombre y sus relaciones sociales- pertenecían a la tribu.

---

<sup>26</sup> Derecho de utilizar, disfrutar y disponer

Las etapas de evolución del derecho de propiedad fueron: colectiva, familiar e individual.

El profesor Gerardo Guzmán Araujo Pandal, en su libro: El Condominio, su constitución, compraventa y administración; afirma que la evolución continúa hoy en “sentido inverso”, y que está reconquistando –en sus modernas concepciones,- el lugar que había perdido.<sup>27</sup>

Ante la creciente necesidad de vivienda y de la adecuada regulación de la propiedad en las grandes ciudades, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura.

La copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable ante la crisis de vivienda en el mundo contemporáneo.

Antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble por que la ciudad, encerrada entre murallas carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio que devastó a la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.<sup>28</sup>

En Alemania se le denominó “propiedad en mancomún”, que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independientemente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.<sup>29</sup>

En México, nuestro sistema de propiedad en mancomún es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomún alemana.

---

<sup>27</sup>GUZMÁN Araujo Pandal, Gerardo, *El condominio, su constitución, compraventa y administración*, Sexta edición, Ed. Trillas, México, 2006, p.15.

<sup>28</sup> Ibidem, p.18.

<sup>29</sup> Idem.

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

### **C. Antecedentes históricos de la concentración urbana y humana en la Ciudad de México.**

La importancia y concentración humana de la Ciudad de México, se remonta todavía antes de la llegada de los españoles. Durante la primera década del Siglo XVI se estima que la gran Tenochtitlán tenía en promedio trescientos mil habitantes. Desde esa ciudad se controlaban eficientemente los dominios aztecas, los dos océanos y América Central; era el centro político-ceremonial de un imperio. Con la conquista se trastornó el desarrollo autónomo de la sociedad mexicana, imponiendo los españoles un nuevo concepto en la urbanización, pero sin dejar de considerar a la antigua gran ciudad como centro de acción.

"La primacía de la Ciudad de México fue un hecho central dentro del sistema urbano colonial, la vida económica era controlada desde la capital en donde por siglos, estuvo localizada la única casa de moneda y el único consulado del virreinato de la Nueva España. Peticionarios de todas las escalas sociales y regionales del país debían acudir a la metrópoli para cualquier cosa, desde concesiones de tierra, hasta licencias comerciales, dando lugar a un auge que llevó a la reconstrucción total de la antigua Tenochtitlán".<sup>30</sup>

La concentración del poder político y económico en manos de los conquistadores, dio la posibilidad de que se construyeran grandes palacios, haciendo ostentación de la riqueza que se manejaba en la Nueva España. En contraposición a tal situación existía un gran número de personas,

---

<sup>30</sup> MONTAÑO, Jorge, *Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontáneos*. Siglo XXI Editores, México, 1983, p. 10.

principalmente indígenas, que no tenían la posibilidad de construir casas con un mínimo de bienestar, viviendo en suburbios afuera de las ciudades y en precarias condiciones.

El crecimiento de la Nueva España era grande, pero no era equilibrado; ya "en 1803, Alexander van Humboldt encontró una ciudad creciendo en forma impresionante, llena de progreso, en contraste con otras partes del país. México es un país de desigualdades".<sup>31</sup>

La independencia no cambió la importancia técnica y socio-política de la Ciudad de México y aunque la tasa de crecimiento por primera vez declinó en comparación con los tres siglos anteriores, no constituyó un obstáculo para la concentración humana de la capital.

"La ciudad crece, pues, con mucha lentitud y conserva su fisonomía: alrededor del centro monumental viven siempre las familias aristocráticas criollas y su clientela, así como el clero; las clases populares –esencialmente mestizas- viven en la periferia y los barrios se distinguen escasamente de las villas cercanas que, sin embargo, mantienen el uso de las lenguas indígenas y tienen predominantemente una actividad agrícola".<sup>32</sup>

La tasa de crecimiento comienza a cobrar su desarrollo durante la república restaurada de Juárez y más todavía durante el porfiriato. Es en los inicios del siglo XX, que el proceso de urbanización y crecimiento de la Ciudad de México comienza a ser más evidente y aunque durante el período de 1900-1940 se puede considerar de una lenta urbanización, ésta se da de una manera constante.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Ibidem. p. 10.

<sup>32</sup> BATAILLÓN, Claude, *La Ciudad y el Campo en el México Central, Siglo XXI* Editores, México, 1972, p. 343.

<sup>33</sup> MONTAÑO, Jorge, op. cit., nota 30, p. 13.

Los inicios del crecimiento del Distrito Federal se pueden encontrar dentro del porfiriato, en las primeras etapas del crecimiento urbano de la capital, los aristócratas del porfiriato y las clases medias altas, abandonan el centro de la ciudad para habitar los suburbios, dejando sus grandes mansiones, las cuales fueron ocupadas por los pobres de la ciudad, adecuándolas a sus necesidades, lo que fue dando paso a que el centro de la ciudad fuera ocupada y rodeada lentamente por grupos de clase baja.

Al finalizar la revolución y después de un período de reubicación y restablecimiento de la paz social, México a partir de 1940 inicia su política de industrialización, que se centraría principalmente en las ciudades y, de una manera prioritaria, en la Ciudad de México.

Durante el período 1940-1950, la tasa de crecimiento del área metropolitana de la Ciudad de México era de 5.7% anual. La concentración de la industria fue muy acelerada: en 1930 el país tenía 46,830 establecimientos industriales, de los cuales únicamente 3,180, esto es, el 6.8%, se localizaba en la Ciudad de México. Su número aumentó ininterrumpidamente a medida que avanzaba el proceso de industrialización, alcanzando en 1970 la cantidad de 118,993 en la república, de las cuales estaban situadas 33,185 en la urbe.<sup>34</sup>

La Ciudad de México se fortalecía, no solamente como centro político y administrativo de la nación, sino también en lo relacionado con el aspecto económico, educativo, social y cultural.

Este acelerado crecimiento de las industrias y la concentración de los servicios y de educación, conllevó a una constante migración de los habitantes de la provincia, que se dirigían a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida, empleo y educación -fundamentalmente la superior-. "En la Ciudad de México siguieron surgiendo nuevas industrias y arribando más migrantes, ya que las potencialidades de su mercado, fuentes de empleo y la proximidad de

---

<sup>34</sup> Ibidem p. 14.

las agencias de crédito y gubernamentales representan ventajas que estimulan una alta concentración urbana".<sup>35</sup>

Se estima, que durante la última década aproximadamente 2.800,000 personas llegaron a la Ciudad de México, todo este constante y acelerado crecimiento de la industria requería de la apertura de obras de infraestructura, comunicaciones y abundante mano de obra para la construcción y abastecimiento de las fábricas y comercios, estimulando la inmigración; por otro lado, el deterioro de las condiciones de vida en el campo obligaba a los campesinos migrar a la ciudad.<sup>36</sup>

Al principio de la industrialización, el flujo migratorio fue recibido como una consecuencia lógica del proceso de modernización, pero conforme avanzaba el crecimiento de la ciudad, comenzaron a manifestarse una serie de problemas que no podían ser solucionados prontamente y de manera fácil por las autoridades gubernamentales. Todo este flujo poblacional no podía ser absorbido satisfactoriamente por la industria ni por las otras ramas productivas; además, la mayoría de los migrantes eran personas con muy poca capacitación, educación y muy bajos recursos, por lo cual no les quedaba otro camino que emplearse en actividades del sector terciario, principalmente en el comercio ambulante y en la construcción como albañiles y en la servidumbre.

Uno de los principales problemas que ocasionó esta constante migración, fue que al dirigirse a la Ciudad de México con objeto de radicar definitivamente y sin ninguna propiedad más que sus manos para trabajar y ante la inseguridad de obtener un lugar para construir su casa, el camino que les quedaba era la inversión de terrenos en la periferia, lo que originó el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra.

El crecimiento acelerado de la población en la Ciudad de México, tanto por la migración como por el crecimiento demográfico, fomentó la formación de

---

<sup>35</sup> Ibidem, p. 15.

<sup>36</sup> Idem.

las colonias populares con graves problemas por su falta de planificación, de servicios y principalmente por la irregularidad a la que estaban sujetos.

El rápido crecimiento hacía casi imposible la planificación y ordenamiento de los asentamientos humanos que surgían como “hongos” alrededor de la ciudad o en las áreas cercanas a las industrias. "Durante la Segunda Guerra Mundial, en el período presidencial de Manuel Ávila Camacho, como consecuencia del incremento de la inmigración de gente de provincia al Distrito Federal, que tuvo un gran desarrollo, se presentó (con el tiempo) un déficit de habitantes, obligando al gobierno del Distrito Federal a autorizar la lotificación de grandes extensiones de terreno, adyacentes a las fábricas, sin más requisitos que los precios fueran accesibles para los trabajadores (de 40 a 100 pesos metro cuadrado), pero sin ninguna obligación para el Gobierno del Distrito Federal, para la introducción de servicios, etc."<sup>37</sup>

Lo anterior fomentó no solamente la irregularidad, sino también el incremento de colonias sin ningún servicio público, que a largo plazo ocasionara un grave problema para el gobierno.

La formación de las colonias irregulares ha sido en algunas ocasiones factor importante de manipulación política hacia grandes sectores de la población que buscaban un lugar a dónde vivir. También, el fomento de la irregularidad ha sido la venta fraudulenta de terrenos por parte de fraccionadores fantasmas, que venden el mismo lote hasta 3 ó 4 veces, además de que en muchas ocasiones no eran los dueños reales de ellos. Por otro lado, las enajenaciones que realizaron las hicieron bajo la promesa de la pronta instalación de servicios básicos o la entrega de escrituras; ninguna de las dos cosas se podía ante la ilegalidad en la que fueron efectuadas las ventas.

---

<sup>37</sup> SALDAÑA Arredondo María Estela, *Regularización de la Tierra en el Distrito Federal*. Tesis UNAM, México, 1985, pág. 91.

Es pues, una serie de circunstancias complejas las que originan el fenómeno de la irregularidad territorial, que en el transcurso de 70 años de constante migración y crecimiento demográfico, trajo como consecuencia el incremento de ella.

### **3. Antecedentes Legislativos del Régimen de Propiedad en Condominio.**

#### **A. El Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California.**

Fue un cuerpo de leyes que rigió la vida civil de los habitantes del Distrito Federal, del estado de Baja California, y también de los habitantes de toda la República durante casi medio siglo por haber sido adoptado (casi sin modificación alguna por los estados de la Federación).

Uno de los datos que caracterizan al Código de 1884 es el haberse servido del código que le precedía (Código de 1870), y de haber sido crítico de las disposiciones de su antecesor, para redactar un cuerpo de leyes que se adaptaban mejor a las necesidades de su tiempo, sin embargo, los diversos proyectos de Códigos Civiles que tuvieron vigencia en México, incluido el del año 1884, siguen de cerca directa o indirectamente al Código Civil de los franceses de 1804.

El maestro Galindo Garfias al comparar este Código con el de 1870 afirma “en el código de 1884, se hace sentir, con mayor fuerza que en el anterior cuerpo de leyes civiles, la influencia del racionalismo jusnaturalista, que se manifiesta por la importancia de los derechos del hombre como base de la estructura del Estado, del respeto a la libertad contractual y el carácter absoluto de la propiedad individual. Las ideas de igualdad, de respeto irrestricto a la persona considerada como individuo en sí misma y en sus bienes, y de la libertad contractual como base de las relaciones económicas”<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> GALINDO Garfias, Ignacio, El Código Civil de 1884 del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Ed. Porrúa, México, 1975, p. 13.

Pasando al estudio de este ordenamiento, y en lo correspondiente al objeto de estudio del presente trabajo, regulaba en el artículo 731 en relación a la propiedad lo siguiente: *“El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de todo lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones y excavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía”*.

Así mismo definía en su artículo 729 a la propiedad como: *“El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes”*.

Alrededor de las instituciones de la propiedad y del contrato, se construyó la sistemática de los códigos civiles de 1870 y de 1884.

El maestro Ignacio Galindo Garfias, en su libro “El Código Civil de 1884 del Distrito Federal y Territorio de la Baja California” concluye exponiendo que la sistemática legislativa seguida por los legisladores de 1870 y de 1884 permitieron crear una obra que siguió como modelo a los códigos europeos de más reconocido prestigio y autoridad, incluso superándolos en varios aspectos, siendo “una expresión cabal de las ideas liberales de confianza en el individualismo y en la autonomía privada como factor decisivo de progreso social”.<sup>39</sup>

#### **B. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales de 2 de diciembre de 1954.**

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de enero de 1955, se expidió con el propósito de regular el tipo de propiedad a que se refería el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal,

---

<sup>39</sup> Ibidem, p. 280.

disposición que en su momento cumplió con el cometido, pues a su amparo se constituyeron y se multiplicaron en el Distrito Federal, unidades habitacionales en las que concurrían los conceptos de la copropiedad sobre elementos comunes y el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los correspondientes departamentos, viviendas o locales, pero el ostensible desarrollo económico, social y demográfico que ya tenía la Ciudad de México, con las consecuentes desigualdades en los niveles de vida, que el derecho social debe evitar, requería urgentemente hacer más ágil la legislación de la materia, toda vez que la propiedad en condominio había resultado ser una fórmula adecuada para proporcionar habitaciones cómodas, higiénicas y baratas al sector de la población de escasos recursos económicos. Se consideraba un instrumento para lograr el bienestar social, a bajo costo, entre otras causas, por el ahorro familiar en tiempo y en dinero para trasladarse a los centros de trabajo, de abastecimiento y aún de recreación, así como en el empleo de medios de transporte.

Esta ley contemplaba solamente dos tipos de condominio (el horizontal y el mixto), pero sus disposiciones se orientaban hacia la regulación del primero, asimismo, esta Ley contemplaba la constitución del régimen “por pisos”, pero era un término vago e impreciso, no incluía el término de “casas”, que si bien es cierto, es sinónimo de “vivienda”, la tradición popular, conceptuaba como tal, a la que proporciona una mayor independencia habitacional.

### **C. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto del 25 de octubre de 1972.**

Esta ley fue publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de diciembre de 1972, por el entonces presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Luis Echeverría Álvarez, en ella se pretendía desvincular su contenido del citado artículo 951 del *Código Civil para el Distrito y Territorios Federales*, dándole una mayor importancia a la materia que regula; porque correspondiendo a la Nación, a través de sus órganos competentes, imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público en los términos del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos*

*Mexicanos*, el Presidente en turno consideró conveniente proponer medidas que le imprimieran mayor seguridad jurídica a este tipo de propiedad, facilitarán su adquisición sobre todo en la ciudad de México, en la que un porcentaje muy alto de sus habitantes vivían como inquilinos sin posibilidad de constituir aunque sea un pequeño patrimonio familiar y, al mismo tiempo, pretendía garantizar el cumplimiento de principios de orden social indispensables para la mejor convivencia y consecuentemente el mayor respeto a la dignidad humana.

En ese orden de ideas, dicha Ley se iniciaba definiendo lo que debía entenderse por el régimen de propiedad en condominio estableciéndose ya en ésta las tres formas o tipos de Régimen en Condominio (el vertical, el horizontal y el mixto), pues si bien es cierto que la ley en vigor tácitamente contempla los dos últimos, sus disposiciones se orientaban hacia la regulación del primero, siendo que existían conjuntos habitacionales en condominio que simultáneamente eran verticales y horizontales, (es decir, mixtos).

Asimismo, se suprime el texto de la Ley de 1954 la referencia a los pisos y se incluye el de “casas”, proporcionando una mayor independencia habitacional.

La iniciativa, de esta Ley con base en los elementos que la tipifican, apreciaba los diversos orígenes de propiedad en condominio, partiendo del principio de la propiedad exclusiva sobre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales y la copropiedad sobre los bienes en común.

Dicha Ley disponía la obligación del propietario o propietarios que pretendieran constituir el régimen de propiedad en condominio, de declarar su voluntad en escritura pública en la que conste situación, dimensiones y linderos del terreno; descripción general de las construcciones, con sus correspondientes características, su valor y destino, así como los bienes de propiedad común.

También preveía que en los casos de contratos preparatorios para la adquisición de los derechos de un departamento, vivienda, casa o local, se le

anexará el reglamento correspondiente debidamente certificado por Notario Público.

#### **D. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 21 de diciembre de 1998.**

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998 y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

El desarrollo demográfico del Distrito Federal para esos años se había visto reflejado, entre otros aspectos, por el incremento de unidades habitacionales constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio, en donde convivía ya aproximadamente una tercera parte de su población. Las tendencias habitacionales en el Distrito Federal y la Zona Metropolitana de la ciudad de México, indicaban que las propiedades unifamiliares y las áreas de servicios en locales comerciales, se perfilaban hacia formas y modalidades condominales, de lo que se hacía imperativo actualizar el marco jurídico que normaba las relaciones de convivencia social y humana en esta materia, en concordancia con las responsabilidades inherentes a la preservación y mantenimiento de la infraestructura urbana, áreas verdes y comunes, así como los servicios básicos de beneficio colectivo.

En el año de 1995, la Asamblea de Representantes y la Procuraduría Social del Distrito Federal, con el propósito de mejorar la calidad de vida condominal, convocaron al Primer Foro de Condóminos en donde se analizaron entre otros aspectos, el marco jurídico entonces vigente, la administración condominal, las unidades habitacionales, gobierno, servicios y protección social. De las múltiples aportaciones vertidas en el Foro, derivó la necesidad de expedir una nueva ley, toda vez que una reforma a la vigente sería equiparable a la expedición de un nuevo ordenamiento, por la diversidad de disposiciones que se modificarían.

En el contenido de la iniciativa se veían reflejadas las propuestas de los participantes en el Foro, y se tomaron en consideración diversas disposiciones contenidas en ordenamientos que la Asamblea Legislativa había expedido, y en donde el régimen de propiedad en condominio no era ajeno; tal es el caso de la *Ley Ambiental del Distrito Federal*, la *Ley de Protección Civil para el Distrito Federal*, la *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, la *Ley para las Personas con Discapacidad del Distrito Federal* y la *Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal*.

Se introduce como nueva denominación la de unidades condominales para los diferentes departamentos y viviendas, casas, locales o terrenos de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad condominal y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regularían por lo establecido en la escritura constitutiva del condominio respectivo, en la compraventa si la hubiere, en el reglamento del condominio de que se tratare, por las disposiciones de dicha ley, por las del *Código Civil* para el Distrito Federal y por aquellas que fueron aplicables.

En virtud de las diferentes modalidades que en la realidad adoptan los condominios según las necesidades y diferentes actividades de quienes habitan en ellos y atendiendo a las diversas disposiciones en materia de desarrollo urbano, esta Ley establecía ya, una nueva clasificación de los condominios según su estructura, en verticales, horizontales, mixtos, de terreno urbano y condominio de condominios; por su uso, en habitacional, comercial o de servicios, de almacenamiento, industrial, de oficina, de estacionamiento y mixtos; introduciendo por primera vez, por sus características sociales, en vecinales, de interés social y de vivienda popular, conceptualizando cada uno de ellos.

## **4. El Notario en México.**

### **A. Época Precolonial.**

En Tenochtitlán, no existía la figura del notario como actualmente la conocemos, pero si existía una figura llamada “tlacuilo”. Según el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro de Derecho Notarial, “el “tlacuilo”, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble.”<sup>40</sup>

Con el nombre de tlacuilo, se designaba tanto a los escritores como a los pintores.

“...Para el tlacuilo, que tiene que dar en pocos signos lo esencial de un hecho natural es que el símbolo se reduzca a lo mínimo. Y que el traductor al alfabeto, cuando no halla más que los hechos, con nombres de lugares o personas, no haga más que transcribir, en la más escueta forma sus datos. Pero aun en esta sequedad cabe belleza literaria. La misma sencillez, la majestad y severidad con que la noticia se interpreta está a veces en armonía, con la patética realidad expresada y no deja de tener un estremecimiento en las líneas que encierran el dato frío.”<sup>41</sup>

### **B. México Colonial.**

“Durante la Colonia y principios de la Independencia, la legislación aplicable que se impuso a los súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas en América, fue la vigente del reino de Castilla.”<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, Ed. Porrúa, México, 1997, p. 10

<sup>41</sup> Ibidem, p.11

<sup>42</sup> Ibidem, p. 16.

“El Derecho de Castilla se adoptó por medio de cédulas, provisiones, ordenanzas e instrucciones reales, que iban resolviendo casos concretos, reunidos en la llamada Recopilación de Indias.”<sup>43</sup>

Es decir, que con la llegada de los Españoles a América, imponen sus ordenamientos y es de esta manera como la escribanía fue traída a México y regulada por los derechos de los conquistadores.

**Leyes de Estilo.-** “Según la Ley 94, corresponde al escribano del Rey, tomar notas de los alegatos en los pleitos procesados en causa penal.

La ley 187, da validez a las cartas que un escribano hacía acerca de las obligaciones entre ausentes, dando valor sólo a aquellas que en el momento de su manufactura se encontraran presentes ambas partes.”<sup>44</sup>

Como podemos ver, con estas dos leyes el escribano podía intervenir indistintamente en causas judiciales y privadas, realizando así funciones judiciales y administrativas dentro del derecho privado.

**Las Siete Partidas.-** Establecen una definición de la figura del escribano y la del notario del Rey.

En la Ley VII, del Título IX, de la segunda partida, dice que los notarios tienen a su cargo la redacción de las notas y cartas que el Rey le manda que se lleven a cabo, asimismo, debe vigilar que sean hechas por los escribanos.<sup>45</sup>

Como se ve, el notario tiene un cargo similar al de un secretario, trata asuntos directamente con el Rey, mientras que el escribano solamente tenía la

---

<sup>43</sup> Idem,

<sup>44</sup> Códigos Antiguos de España, colección completa, López Camacho impresor, Madrid, España, 1885, p 7 y 24.

<sup>45</sup> Ibidem, p. 149 y 173

facultad de materialmente escribir el documento que se le encarga, por lo que, el notario tenía mayor jerarquía que el escribano.

Al respecto, el maestro Pérez Fernández del Castillo, comenta lo siguiente: “Las Siete Partidas, señalaban dos clases de escribanos: los llamados de la Corte del Rey, que se encargaban de escribir y sellar las cartas y privilegios reales: y los escribanos públicos, que autorizaban las actas y contratos celebrados por particulares y hacían constar las diligencias judiciales promovidas ante un juez.”<sup>46</sup>

**Leyes de Indias.-** respecto a la Recopilación de Indias, José María Álvarez comentó:

“Con motivo de las grandes conquistas que se fueron haciendo desde el descubrimiento de ambas Américas septentrional y meridional, fue necesario que para el gobierno de los lugares conquistados y sujetos al dominio español, se fuesen despachando cédulas, provisiones, ordenanzas y otras instrucciones conforme a lo que pedían las circunstancias. Estas disposiciones dispersas y vagantes, con el discurso del tiempo llegaron a un número excesivo, causando confusión y dificultad en el despacho de los negocios; por cuyo motivo desde el año de 1552 se comenzó a tratar de recogerlas y ordenarlas, y en efecto el Sr. D. Felipe II, en el año de 1570, mandó se hiciese una recopilación de las leyes y provisiones dadas para el buen gobierno de las Indias, la que se comenzó y continuó por varios letrados, hasta que se concluyó el año de 1680, tiempo de Don Carlos II, quien dio a la colección llamada Recopilación de Indias toda la fuerza y la autoridad necesaria, mandando que por sus leyes sean determinados todos los pleitos y negocios pertenecientes a la América, aunque sean contrarias a otras leyes y pragmáticas de los Reinos de Castilla, éstas

---

<sup>46</sup> PÉREZ Fernández del Castillo. Bernardo, op. cit., nota 40, p. 20.

constan por dos cédulas que se hallan al frente de dicha recopilación. Esta obra se compone de nueve libros divididos en títulos y leyes.”<sup>47</sup>

En estas leyes se le llama notario, al escribano eclesiástico que conocía de asuntos de la iglesia en obispado y parroquias.<sup>48</sup>

### **C. México Independiente.**

**Constitución de 1824.-** Por Decreto que se expidió el 30 de noviembre de 1824, se regula al escribano de diligencias, como uno de los funcionarios que trabajaban en los tribunales civiles y de los llamados del ramo criminal.

Sabemos que de 1821 a 1867, no cesaron las disputas y luchas entre centralistas y federalistas.

**Decreto de 1834 (Federalista).-** El 30 de noviembre de 1834, se expide el Decreto sobre Organización de los Juzgados del Ramo Civil y del Criminal en el D.F., el cual instituye que en cada juzgado de lo civil existieran anexos 2 oficios públicos, vendibles y renunciables, servidos por los escribanos propietarios de ellos, o por sustitutos cuando proceda, conforme a lo establecido por la ley. Esto indica que en cuanto al fondo la organización notarial española, no sufría modificación alguna.

**Ley Central de 1853.-** Don Antonio López de Santa Anna expidió, el 16 de diciembre de 1853, la ley para arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común, para todo el país. Incluye en su Título Octavo, una nueva organización para los escribanos. Constituye la primera organización nacional del notariado. Se exige al escribano público de

---

<sup>47</sup> ÁLVAREZ, José María, *Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias*, edición facsimilar de la primera reimpresión mexicana de 1826, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 1982, p.17, 18 y 19.

<sup>48</sup> PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, *Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México*, UNAM, México, 1983, p. 44 y 46.

la nación, ser mayor de 25 años tener escritura de forma clara, conocimiento de gramática y aritmética, y haber cursado 2 años una de las materias del Derecho Civil relacionada con la escribanía, y otra de práctica forense y otorgamiento de documentos públicos; práctica de 2 años. honradez y fidelidad, aprobar un examen ante el supremo tribunal y obtener el título del supremo gobierno. Obliga la inscripción del título en el Colegio de Escribanos, así como el uso de firma y signo determinados inscritos en el Colegio. Conserva a los escribanos actuarios para el servicio de los tribunales y les encomienda el ejercicio de los oficios de hipoteca.”.<sup>49</sup>

**Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano.-** Es la primer Ley Orgánica del Notariado, promulgada por el entonces emperador de México, Maximiliano de Habsburgo el 21 de diciembre de 1865, en ella se define al notario de la siguiente manera:

“Artículo 1. El notario público es un funcionario revestido por el soberano con la fe pública, para extender y autorizar las escrituras de los actos y contratos inter vivos o mortis causa.

Artículo 76. El escribano es un funcionario revestido de la fe pública para autorizar, en los casos y forma que determine la ley, los actos y diligencias judiciales.”.<sup>50</sup>

**Ley de 1867.** Se llama Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del D.F., esta ley define al notario como el funcionario que reduce a instrumento público los actos, contratos y últimas voluntades; y al actuario como el destinado para autorizar los decretos de los jueces, árbitros y arbitradores. Ambas funciones son incompatibles entre sí. Es atribución exclusiva de los notarios, la de autorizar en sus protocolos toda clase de instrumentos públicos.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> CARRAL y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México, 1993. p.81.

<sup>50</sup> PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, op. cit., nota 40, p. 40.

<sup>51</sup> CARRAL y de Teresa, Luis, op. cit. Nota 49 p. 81 y 82.

Es hasta el surgimiento de esta ley, cuando se hace una distinción en lo que es un notario y un actuario.

**Decreto del 28 de mayo de 1875.** El Presidente Lerdo de Tejada por Decreto del 28 de mayo de 1875, declara la profesión libre del notariado.

Con ello se desliga al notario de la función judicial, dejándola únicamente al secretario de acuerdos de los juzgados. El actuario queda como un auxiliar del juez y subordinado del mismo.<sup>52</sup>

**Ley de 1901.** En ella se explica que aparte de que el notario debe ser un profesor de derecho, debe quedar sujeto al gobierno, quien ha de nombrarlo y vigilarlo, así como limitar su número. Obliga a que el notario actúe asistido de testigos instrumentales, creando los aspirantes adscritos a los notarios, para que substituyan a los testigos, aunque sin excluir a éstos absolutamente. El adscrito de esa manera, hace el papel de un testigo calificado.<sup>53</sup>

**Ley de 9 de enero de 1932.** Establece que la función notarial es de orden público y solamente puede provenir del Estado. Define al notario como el funcionario que tiene fe pública para hacer constar los actos y hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes. Conserva el sistema de notarios titulares y de notarios adscritos.<sup>54</sup>

**Ley del 8 de enero de 1980.** Reitera que la función notarial, es de orden público y que en el Distrito Federal, corresponde al Ejecutivo de la Unión, ejercitarla por conducto del Departamento del Distrito Federal (hoy Gobierno del Distrito Federal), el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas. Confirma que el notario está investido de fe pública para hacer constar los

---

<sup>52</sup> CAMPILLO Antonio, *“La Jurisdicción Voluntaria y el Notario”*, Revista de Derecho Notarial Mexicano, año IX, México, septiembre 1965. p. 13.

<sup>53</sup> Idem.

<sup>54</sup> CARRAL y de Teresa, Luis, op. cit. Nota 49 p. 83.

actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Ibidem p. 86.

## CAPÍTULO SEGUNDO.

### CONCEPTOS FUNDAMENTALES, EL CONDOMINIO, EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y CONDOMINIO FAMILIAR.

#### 1. Del Patrimonio, los Derechos Reales, la Posesión y los distintos Regímenes de Propiedad.

##### A. El Patrimonio.

La palabra patrimonio proviene del latín *patrimonium*, bienes que el hijo tiene heredados de su padre y abuelos<sup>56</sup>. El maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez define al patrimonio como el “conjunto de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a una persona, con contenido económico y que constituyen una universalidad jurídica”<sup>57</sup>, llamado por los latinos “universitas juris”.

El doctrinario Felipe de la Mata en su libro “Bienes y Derechos Reales” menciona que el patrimonio es equivoco, en tanto que existe un concepto vulgar, que se refiere exclusivamente a los bienes que una persona ha obtenido a lo largo de su vida y otro abstracto jurídico que específicamente se refiere a un atributo de la personalidad de todos los sujetos de derecho, con independencia de que actualmente tengan bienes, y/o sólo deudas, o tan sólo la mera posibilidad de tenerlos.<sup>58</sup>

Como ya mencionamos el patrimonio es uno de los atributos de la personalidad jurídica, entendiendo a esta como la aptitud para ser sujeto de

---

<sup>56</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, “*Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*”, Décima primera edición, Ed. Porrúa, México, 2008, p. 216.

<sup>57</sup> Ibidem, p. 215.

<sup>58</sup> DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, Tercera edición, Ed. Porrúa, México, 2009, p.9.

situaciones y relaciones jurídicas, que en el caso de las personas físicas se adquiere por el simple hecho de tratarse de un ser humano, desde su concepción hasta su muerte, luego entonces los atributos de la personalidad son como los define el maestro Domínguez Martínez “un conjunto de caracteres inherentes a ella y cuya razón de ser es alcanzar con ellos realidad, funcionalidad y eficacia jurídicas en la personalidad de los sujetos”<sup>59</sup>.

La esencia de la definición de patrimonio, tiene que hacer resaltar la existencia de la universalidad, como unidad abstracta, como una caja en la que se van depositando valores; unos salen definitivamente; otros entran; en ocasiones unos son substituidos por otros, pero esos bienes concretos son independientes del patrimonio, ya que este es de naturaleza inmaterial.<sup>60</sup>

#### Elementos constitutivos:

En primera instancia, son dos los elementos del patrimonio: el activo y el pasivo. El primero se integra por el conjunto de bienes y derechos apreciables en dinero, mientras que el segundo por el conjunto de obligaciones y cargas, ambas susceptibles de valorización pecuniaria.

Los derechos de carácter patrimonial se traducen siempre en derechos reales y personales, de tal forma que el activo de una persona quedará constituido por derechos reales, personales y mixtos. A su vez, el pasivo se constituye por obligaciones o deudas.

Las teorías más comunes respecto del patrimonio tratan de explicar, en esencia, cual es la fuerza de cohesión, que mantiene unidos entre si los diversos elementos concretos, formando una unidad.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 165.

<sup>60</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, *Segundo curso de derecho civil: Bienes, Derechos Reales y sucesiones*, Ed. Porrúa, México, 1980, p, 19.

<sup>61</sup> Ibidem p. 20.

## Teoría Personalista.

Llamada también escuela de la exégesis, fue creada en Francia por Aubry y Rau y “consiste en que el cúmulo de bienes, derechos, cargas y obligaciones integrantes del patrimonio constituyen una entidad abstracta, una universalidad de derecho que se mantiene indudablemente en vinculación constante con la persona jurídica”.<sup>62</sup>

El patrimonio se manifiesta como “una emanación de la personalidad y la expresión del poder jurídico de una persona que se halla investida como tal”.

Se basa en cuatro principios:

- Solamente las personas pueden tener un patrimonio.
- Toda persona tiene necesariamente un patrimonio.
- Cada persona solamente tiene un patrimonio.
- El patrimonio es inseparable de la persona.<sup>63</sup>

### Teoría de la afectación:

Esta teoría creada por Planiol, Ripert y Picard para dar respuesta a las críticas hechas a la teoría personalista.

Para ellos, el patrimonio debe ser definido de acuerdo al destino que tengan determinados bienes, derechos y obligaciones. El patrimonio de afectación es “una universalidad reposando sobre la común distinción de los elementos que la componen, o más exactamente, un conjunto de bienes y de deudas inseparablemente ligados, porque todos ellos se encuentran afectados

---

<sup>62</sup> DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, op. cit., nota 58, p. 14.

<sup>63</sup> Idem.

de un fin económico, y en tanto no se haga una liquidación no aparecerá el valor activo neto”.<sup>64</sup>

## **B. Los Derechos Reales.**

Entre las clasificaciones de los derechos subjetivos que encontramos en la doctrina, existe una distinción entre los derechos reales y los derechos personales.

El *derecho real*, “es la relación entre persona y cosa, hay derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otra persona”<sup>65</sup>, son en número limitados, las legislaciones modernas no han aumentado su lista, quedando los mismos que había en el Derecho Romano.

El doctrinario Leopoldo Aguilar Carvajal menciona en su libro de “Segundo Curso de Derecho Civil; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, que el derecho real se ha concebido como la máxima protección, de tal manera, que cuando el legislador pretende tutelar al máximo un derecho lo asimila al derecho real, el derecho real se considera como una especie de derechos absolutos, o sea, aquellos que son oponibles a todo el mundo y como consecuencia se dice que tiene un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, que es todo el mundo distinto al titular y que tiene una obligación de respeto.<sup>66</sup>

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, establece entre una persona -sujeto activo- y una cosa –objeto- una relación

---

<sup>64</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, op. cit., nota 60, p.27.

<sup>65</sup> BORJA Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, México, 2009, p.76.

<sup>66</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, op. cit., nota 60, p. 32.

inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad -sujeto pasivo- a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.<sup>67</sup>

Características:

- Es un derecho absoluto: es decir, no reconoce límites.
- Es de contenido patrimonial: solamente importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y solamente a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.
- Es “*erga omnes*”: oponible a terceros.
- Se rigen por el principio de legalidad.

Por lo que se refiere al derecho personal éste, consiste en la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer o en dar alguna cosa<sup>68</sup>.

El doctor Domínguez Martínez define a los derechos personales como la relación jurídica por la que una persona, el acreedor, está facultado para exigir de otra, el deudor, una prestación de dar o de hacer o una abstención, en todo caso de carácter patrimonial.<sup>69</sup>

El origen y alcance de estos derechos subjetivos proviene de las normas jurídicas (derecho objetivo), que es el conjunto de normas jurídicas –reglas de conducta- que deben de ser respetadas por los seres humanos y que se

---

<sup>67</sup> ALESSIO Robles, Miguel, Temas de Derechos Reales, Ed. Porrúa, México, 2004, p.19.

<sup>68</sup> Ibidem, p. 19.

<sup>69</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 219.

imponen a todos (son generales), por decisión ajena son heterónomas, así como por el uso de la fuerza, de ser esta necesaria (son coercibles).

### **C. La Posesión.**

#### Generalidades:

Posesión es el poder físico (relación de hecho) entre una persona y una cosa, en virtud del cual esta persona ejerce sobre la cosa las facultades inherentes al dominio.<sup>70</sup>

La posesión es un jus ad rem por virtud del cual el poseedor ejerce el derecho real que pretende adquirir por prescripción realizando durante el tiempo previo a que se consume la usucapión, los actos que le corresponderían como titular de dicho derecho real, gozando de la protección legal de su derecho frente a todo aquel que no tenga un mejor derecho.<sup>71</sup>

El maestro Aguilar Carvajal señala que la complicación del concepto de posesión ha venido de que con la misma palabra se han designado tres situaciones distintas: es poseedor el propietario, también se ha llamado posesión a estado de retención de una cosa y finalmente también se refiere al poseedor derivado, por lo que él define la posesión haciendo referencia al doctrinario Rojina Villegas señalando que la posesión es “una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini, como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”<sup>72</sup>

La posesión no es un derecho real, pero es importante su estudio por las siguientes razones:

---

<sup>70</sup> ALESSIO Robles, Miguel, op, cit., nota 67, p.83.

<sup>71</sup> DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, op. cit., nota 58, p. 431.

<sup>72</sup> Aguilar Carvajal, Leopoldo, op. cit., nota 60, p.218.

- La posesión es una forma de adquisición del dominio y de otros derechos reales, así como de su pérdida.
- Es el modo de ejercer ciertos derechos reales.
- Está protegida jurídicamente.
- Es una rama importante de la doctrina, el fundamento de la propiedad está en la posesión.

#### Posesión en las Doctrinas de Savigny y de Ihering.

**Teoría subjetiva:** su autor es Savigny, define a la posesión como “una relación o estado de hecho que da una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva, de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa, con el animus domini o intención de conducirse como propietario”.<sup>73</sup>

Esta es la teoría adoptada por nuestro Código Civil para el Distrito Federal, para esta teoría la posesión tiene tres elementos:

- “*Corpus*”.
- “*Animus genérico*”.
- “*Animus dominis*”.

Lo sustancial de esta teoría es el “*animus dominis*”, es decir, la intención de tener la cosa como suya. Para la teoría subjetiva, el que carece del elemento intelectual solo es un mero tenedor, y por tanto desprovisto de la protección de las acciones posesorias.<sup>74</sup>

**Teoría objetiva:** su autor es Ihering y se basa en la crítica de la anterior.

Para este autor la concepción de la posesión hace participar también el corpus y el animus. “El corpus es el medio por el que el animus se exterioriza y

---

<sup>73</sup> Ibidem, p. 221.

<sup>74</sup> Idem.

el animus es el propósito de explotar económicamente la cosa y está bien ligado al corpus, es un error divorciar ambos elementos”.<sup>75</sup>

Para esta teoría posesión y tenencia son una sola cosa. Lo que se distingue es la posesión originaria y la posesión derivada.

La posesión es un derecho, ya que para él, el derecho no es sino el interés jurídicamente protegido.

#### Sujeto de la Posesión y Coposeedores:

Los artículos 790, 793, 796 y 797 del Código Civil para el Distrito Federal establecen:

*“Artículo 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”*

*“Artículo 793. Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”*

*“Artículo 796. Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores”.*

*“Artículo 797. Se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común, ha poseído exclusivamente por todo el tiempo que duró la indivisión, la parte que al dividirse le tocara.”*

---

<sup>75</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 468.

## Objeto de la Posesión

El artículo 794 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

“Artículo 794. Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación”.

La observación que se hace, es que solamente se puede poseer cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, es decir, los bienes corporales y derechos, pues la posesión presupone el poder físico sobre la cosa o derecho. No obstante, no basta que sea una cosa, además debe estar en el comercio, es decir, su transmisión y circulación sea libre. Esto implica que no esté prohibido, no sea inmoral ni contrario a las buenas costumbres.

### **D. La Propiedad.**

La propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo y del que se desprenden los demás derechos reales; en ese sentido, el profesor Leopoldo Aguilar Carvajal define a la propiedad como “el derecho real que tiene una persona llamada propietario para usar, gozar y disponer directa e inmediatamente, de manera perpetua exclusiva y absoluta de un bien corpóreo e individualizado estando las demás persona obligadas a respetar el ejercicio de ese derecho”.<sup>76</sup>

Por su parte, el maestro Domínguez Martínez define a la propiedad como “el poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla, disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley”<sup>77</sup>.

---

<sup>76</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, op. cit., nota 60, p.120.

<sup>77</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 348.

De las dos definiciones anteriormente citadas consideramos más completa la del Doctor Domínguez Martínez, ya que en esta además de señalar los distintos derechos que confiere la propiedad, hace alusión a uno de los principios básicos establecidos en el artículo 28 de nuestra Constitución Política.

El régimen de propiedad individual es la forma tradicional por medio de la cual una persona denominado propietario adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

#### Características:

**a. Absoluto:** Es decir que no tiene límites, en la actualidad no es exacta, sirve para expresar el sentido comprensivo del derecho de propiedad y en cuya virtud al propietario le es lícito ejercer todas las facultades que no estén prohibidas por ley.<sup>78</sup>

**b. Exclusividad:** El dominio de la cosa corpórea, se presume exclusivo e ilimitado, hasta prueba en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, y de las restricciones establecidas por la ley, sea en razón de vecindad, impuestos, prohibiciones municipales, expropiación por causa de utilidad pública, o interés social, u otras limitaciones legales.<sup>79</sup>

**c. Perpetuidad:** El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. “Este derecho escapa a la prescripción por el no uso, pues en todo caso se puede intentar la acción reivindicatoria, sin limitación de tiempo y siempre que la cosa no haya sido adquirida en propiedad por prescripción”.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> AGUILAR Carvajal, Leopoldo, op. cit., nota 60, p.108.

<sup>79</sup> Ibidem, p. 109.

<sup>80</sup> DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, op. cit., nota 58, p. 109.

Facultades que comprende:

“**JUS UTENDI**”: facultad de usar y gozar de los bienes siempre dentro de los límites legales.

“**JUS FRUENDI**”: derecho a recibir los frutos.

“**JUS ABUTENDI**”: derecho a abusar de la cosa.

Los doctrinarios Felipe de la Mata y Roberto Garzón en su libro “Teoría general de la propiedad” hace referencia a los diversos medios de adquisición de la propiedad sobre bienes determinados que han sido tradicionalmente clasificados de acuerdo con varios criterios:

- 1) Por su extensión: Dentro de la capacidad para adquirir y modos de adquirir la propiedad encontramos las adquisiciones a título universal y las adquisiciones a título particular, la primera sólo existe en la figura de la herencia, excepto cuando hay legatarios, que se considera a título particular.
- 2) Por su comienzo: Pueden clasificarse en originarias y derivadas, la primera es cuando el objeto de la propiedad nunca ha estado antes en propiedad de persona alguna y en la segunda, la propiedad se recibe del dueño anterior.
- 3) Por la carga económico-obligacional que contienen: se dividen en: adquisiciones a título oneroso y a título gratuito, en la primera, se deberá pagar un precio ya sea en dinero, bienes o servicios, en cambio, las segundas están exentas de una contraprestación por la transmisión de la propiedad.<sup>81</sup>

En lo particular, los modos de adquirir la propiedad son:

- Por Contrato.
- Por Herencia.
- Por Prescripción.

---

<sup>81</sup> Ibidem, p. 124.

- Por Ocupación o apropiación originaria.
- Por Accesión.
- Por Adjudicación

### **E. La copropiedad.**

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 938 define a la copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Hay copropiedad cuando un derecho pertenece proindiviso a dos o más personas. De este concepto se desprende que la copropiedad no está limitada al derecho de propiedad, sino a cualquier otro derecho real. Los copropietarios tienen en principio un derecho indiviso, lo que significa que mientras dura la copropiedad, no se da división material del bien, objeto indirecto del derecho.<sup>82</sup>

Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción (parte alícuota).

Esta “parte alícuota” es la parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético en función de la idea de proporción.

La copropiedad se rige con base a dos principios:

- Todo acto de dominio solamente es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de los copropietarios.
- Los actos de administración de la cosa se llevarán a cabo por mayoría de personas y de intereses, comprendiendo los actos de conservación y uso sin que alteren forma sustancia o destino.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> ALESSIO Robles, Miguel, op, cit., nota 67, p.109.

<sup>83</sup> BORJA Martínez, Manuel, *La propiedad de pisos o departamento en el derecho mexicano*, Porrúa, México, 1991, p.102.

### Especies de copropiedad:

El maestro Domínguez Martínez hace referencia a diversos tipos de copropiedad. La primera clasificación es de acuerdo a la voluntad de los copropietarios, y puede ser voluntaria o forzosa. La primera de ellas se basa en el principio que nadie está obligado a la copropiedad, así, el condueño está facultado a pedir la división siempre que esta sea posible y no exista un pacto estableciendo un tiempo para ello.<sup>84</sup>

En cambio, son forzosas cuando existe imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se obliga a reconocer ese estado impuesto por la naturaleza.<sup>85</sup>

Otras de las especies de copropiedad a las que hace referencia el doctor Domínguez Martínez en su libro “Derecho Civil: Parte general, cosas, negocios jurídicos e invalidez” son las temporales (su permanencia será mientras todos los partícipes estén de acuerdo) y permanentes (perdura por tiempo indefinido), reguladas (previstas por la ley) y no reguladas, sobre un bien determinado cuyo objeto es uno o varios bienes individualmente considerados y copropiedad sobre una universalidad que recae sobre una universalidad que tiene por objeto todo un patrimonio y finalmente encontramos la copropiedad entre vivos y por causa de muerte.

## **2. Parentesco**

### **A. Concepto.**

La palabra parentesco proviene del latín *parentus* que, a su vez, se origina de par (igual) y de entis (ser o ente), por lo que los parientes son aquellos que comparten un mismo origen. El concepto de parentesco es un término equivoco pues tiene varias acepciones. El parentesco son las

---

<sup>84</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 374.

<sup>85</sup> Idem.

relaciones jurídicas que se establecen entre sujetos ligados por consanguinidad afinidad o adopción, al menos es lo que se desprende del artículo 292 del Código Civil, que solo reconoce esos tres tipos de parentesco.<sup>86</sup>

En términos del maestro Galindo Garfias el parentesco “es el nexo jurídico que existe entre los descendientes de un progenitor común, entre un cónyuge y los parientes del otro cónyuge o entre adoptante y adoptado”.<sup>87</sup>

De las definiciones anteriores consideramos más acertada la definición del maestro Galindo Garfias, ya que de su definición podemos deducir que el parentesco genera un vínculo entre las persona además de limitar el número de personas que jurídicamente conforman una familia y teniendo como únicas fuentes los supuestos de consanguineidad, afinidad y adopción simple.

## **B. Tipos de parentesco.**

El artículo 292 del Código Civil para el Distrito Federal establece que la ley solamente reconoce como parentesco los de consanguineidad, afinidad y civil.

### Parentesco consanguíneo.

Originalmente el parentesco consanguíneo era el que vinculaba a personas físicas que compartían entre sí un lazo biológico-sanguíneo.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> DE LA MATA Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, *Derecho Familiar y sus reformas más recientes en la legislación del Distrito Federal*, Cuarta edición, México, Ed. Porrúa, 2008, p.39.

<sup>87</sup> GALINDO Garfias Ignacio, *Derecho Civil. Primer curso: Parte general. Personas. Familia*, décima edición, México, Ed. Porrúa, 1990, p. 445.

<sup>88</sup> RICO Álvarez, Fausto et. al., *Derecho de Familia*, México, Ed. Porrúa, 2001, p. 23.

El primer párrafo del artículo 293 del Código Civil para el Distrito Federal establece la existencia de tres clases de parentesco consanguíneo, en su primer párrafo refiere que el parentesco por consanguineidad en sentido estricto es el vínculo entre personas que descienden de un tronco común.

En su segundo párrafo establece el parentesco consanguíneo por reproducción asistida, dicho artículo establece lo siguiente:

*“Artículo 293... También se da parentesco por consanguineidad, entre el hijo producto de reproducción asistida y el hombre y la mujer, o sólo está, que hayan procurado el nacimiento para atribuirse el carácter de progenitor o progenitora. Fuera de este caso, la donación de células germinales no genera parentesco entre el donante y el hijo producto de la reproducción asistida.”*

Este tipo de parentesco fue regulado en las reformas efectuadas al Código Civil en mayo de 2000, reformado en septiembre de 2004 y alcanzando su texto actual en el año de febrero de 2007, sin embargo, desde sus inicios fue criticado ya que no establece claramente entre quiénes surge el parentesco.

Finalmente, el último párrafo del artículo en mención se hace referencia al parentesco consanguíneo por adopción plena, equiparando al adoptado como un hijo consanguíneo.

#### Parentesco por afinidad.

El parentesco por afinidad se encuentra establecido en el artículo 294 del Código Civil para el Distrito Federal en el que se señala que este parentesco se adquiere por matrimonio o concubinato entre los cónyuges y sus respectivos parientes consanguíneos.

El texto de dicho artículo alcanzó su texto actual en diciembre de 2009, en virtud de las reformas que se dieron en materia de matrimonio, las cuales permitieron el matrimonio entre personas del mismo sexo.

El maestro Fausto Rico en su libro “Derecho de Familia” critica estas disposiciones señalando lo siguiente: “ Si bien el legislador logró que la norma sea aplicable a uniones heterosexuales y homosexuales, su redacción debe criticarse cuando menos por dos razones, la primera, porque inicia aludiendo al matrimonio y al concubinato y posteriormente solo se constriñe a cónyuges, omitiendo a los concubinos, y la segunda, porque no superó la ambigüedad originada por la reforma de mayo de 2000 respecto a entre quienes surge el parentesco por afinidad”.<sup>89</sup>

En virtud de lo anterior, consideramos que el parentesco por afinidad es el que se da en virtud del matrimonio, concubinato y sin dejar a un lado a la sociedad de convivencia, vinculando a cada integrante de la pareja jurídica con los parientes consanguíneos del otro.

Finalmente siguiendo la opinión del maestro Felipe de la Mata los cónyuges no son parientes, “ya que los derechos y obligaciones que tienen entre sí, se derivan del matrimonio y no del parentesco por afinidad”.<sup>90</sup>

#### Parentesco civil.

La ley define al parentesco civil en los siguientes términos:

*“Artículo 295. El parentesco civil es el que nace de la adopción, en los términos del artículo 410-D.”*

La adopción a la que se refiere el artículo 410-D es la que se da en el caso de que el adoptante sea pariente consanguíneo del adoptado.

---

<sup>89</sup> Ibidem, p. 27.

<sup>90</sup> De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez Roberto, op. cit., nota 86, p. 43.

### **C. Efectos del parentesco.**

Galindo Garfias en su libro “Primer Curso de Derecho Civil. Parte General. Persona y Familia” respecto del parentesco por consanguineidad, señala los siguientes efectos jurídicos:

- Atribuye derechos, crea obligaciones y entraña incapacidades.
- Derecho a heredar en el caso de sucesión legítima.
- Obligaciones en materia de alimentos.
- Impedimento para contraer matrimonio.<sup>91</sup>

Respecto de los efectos en el parentesco por afinidad se debe de mencionar que es el que menores efectos tiene, en línea recta es impedimento para celebración del matrimonio.<sup>92</sup>

Y finalmente, el maestro Fausto Rico señala que los efectos que se originan del parentesco civil son los mismos que en el parentesco por afinidad, pero solamente entre el adoptante y adoptado.

### **D. Líneas y grados.**

El parentesco se mide por grados y líneas. Por grados entendemos una generación, en tanto que por línea se entiende la serie de grados, esto deriva del artículo 296 del Código Civil para el Distrito Federal que a su letra establece lo siguiente:

“Artículo 298. Cada generación forma un grado, y la serie de grados constituye lo que se llama línea de parentesco”.

Respecto de las líneas existen dos tipos: línea recta y la línea transversal.

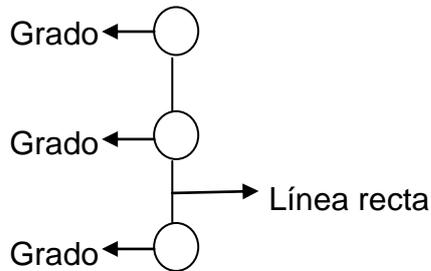
---

<sup>91</sup> GALINDO Garfias Ignacio, op, cit., nota 87, p.452.

<sup>92</sup> Ibidem, p. 453.

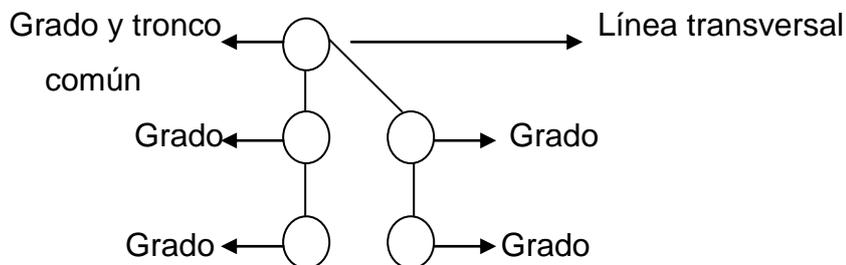
Del artículo 297 del Código Civil para el Distrito Federal se deriva que la línea recta se utiliza para medir el parentesco que existe entre personas que descienden unas de otras.

A continuación lo representamos gráficamente.



El mismo artículo 297 del Código Civil para el Distrito Federal define a la línea transversal o colateral estableciendo que se utiliza para medir el parentesco existente entre quienes, sin descender unos de otros, provienen de un tronco común.

Gráficamente se representa de la siguiente manera:



La línea recta puede ser ascendente (*indica de quien desciende unas de otras*) o descendente (*señala quien desciende de alguien*).

*“Artículo 298.- La línea recta es ascendente o descendente:*

*1. Ascendente es la que liga a una persona con su progenitor o tronco del que procede;*

*II. Descendente, es la que liga al progenitor con los que de él proceden.*

*La misma línea recta es ascendente o descendente, según el punto de partida y la relación a que se atiende.”.*

El maestro Fausto Rico respecto al sentido de la línea del parentesco señala dos comentarios: “El primero, que la línea es siempre la misma independiente de su trayectoria, es decir, no existe una línea de parentesco ascendente y otra línea de parentesco descendente, sino que se trata de una misma línea que puede seguir uno u otro sentido, lo que confirma la parte final de la norma transcrita. El segundo comentario consiste en que la Ley determina que sólo la línea recta puede ser ascendente o descendente, cuando en nuestra opinión también puede ser colateral”.<sup>93</sup>

Respecto a la medición de las líneas y grados lo encontramos establecido en los siguientes artículos:

*“Artículo 299. En línea recta los grados se cuentan por el número de generaciones, o por el de las personas, excluyendo al progenitor”*

*“Artículo 300. En la línea transversal los grados se cuentan por el número de generaciones subiendo por una de las líneas y descendiendo por la otra; o por el número de personas que hay de uno a otro de los extremos que se consideran, excluyendo la del progenitor o tronco común”*

### **3. El Condominio.**

#### **A. Concepto.**

El Régimen de Propiedad en Condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad -que hemos desarrollado previamente- en el presente trabajo: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad

---

<sup>93</sup> RICO Álvarez, Fausto et. al., op, cit., nota 88, p. 31.

mencionados surge el régimen de propiedad en condominio, distinto de los demás y con una fisionomía propia.

El doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, en su libro “Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez”, define al Régimen de Propiedad y Condominio como “la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular, el condómino, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble consta y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad.”.<sup>94</sup>

Ahora bien, la anterior Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1998, y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 7 de enero de 1999, en su artículo tercero definía al condominio como el “grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.”

Actualmente, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de enero de 2011 -vigente-, dentro de las definiciones comprendidas en su artículo segundo establece lo siguiente:

---

<sup>94</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 56, p. 392.

**“Artículo 2.-** Para efectos de ésta Ley se entiende por:...

...**CONDominio:** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.”

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 951 dispone lo siguiente:

**“Artículo 951.** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute....”

El artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, transcrito anteriormente, el Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez lo conceptualiza como el “Precepto Rector”, que enuncia los lineamientos generales en la mecánica del Régimen de Propiedad en Condominio, como podemos observar, la actual ley al definir al Condominio, en un primer momento hace referencia al inmueble cuya propiedad pertenece “proindiviso” a varias personas, y con relación a las características y definición que en la ley anterior contenía, se limita solo a referirlas al “Código Civil para el Distrito Federal” (débase entender el artículo 951), ya que éste contiene las condiciones y características que debe de reunir el inmueble para la constitución del régimen de propiedad en condominio, por lo que como expondremos más adelante en el presente trabajo, proponemos la reforma al mismo para adecuarlo a las necesidades actuales.

Tanto el precepto rector como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, contienen y aceptan la concepción clásica y

generalizada de la modalidad del derecho de propiedad observada en el régimen de condominio, es decir, la concurrencia del derecho de propiedad exclusiva y singular sobre la unidad de las que componen un conjunto, con una copropiedad en la que los diversos propietarios de esas unidades participan, respecto de los elementos comunes del inmueble sujeto al régimen indicado.<sup>95</sup>

De la afirmación anterior, nos pareció sumamente interesante la crítica que el autor referido hace respecto de la denominación de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio, comparando su denominación con la Ley del 54, -a la que hemos hecho referencia en el capítulo primero del presente trabajo-, apuntando lo siguiente “Más aún, como podrá observarse, la denominación de la Ley de 54, con buena técnica y con manifiesto conocimiento de causa, aludió expresamente a esa participación doble, es decir, como lo anotamos líneas atrás, dicha ley se denominó *“sobre régimen de propiedad y condominio”*; la ley de 72 en cambio, inicia su denominación con impropiedad, como *“Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio”*, pues así se alude únicamente a copropiedad, por más que de su contenido se desprende la concurrencia indicada de la propiedad exclusiva y la copropiedad”<sup>96</sup>, error en la denominación que persiste en la actual Ley que rige la materia.

## **B. Los Elementos Comunes.**

La actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, contempla a los elementos comunes dentro de su capítulo II titulado “De las Áreas y Bienes de Uso Común”, haciendo en el artículo 23, una enumeración enunciativa de los mismos, de la siguiente manera:

***“Artículo 23. Son objeto de propiedad común:***

---

<sup>95</sup> Ibidem, p 393.

<sup>95</sup> Idem.

*I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;*

*II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, 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, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva;*

*IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;*

*V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio....”*

En la doctrina, respecto a ¿qué debemos entender por bienes comunes?, el maestro Domínguez Martínez en su libro “Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez” enuncia diversos criterios:

Para Prudhon, “Todo lo que constituye las partes esenciales del cuerpo superficiario de la construcción queda necesariamente común e indiviso entre los propietarios de los diferentes pisos”<sup>97</sup>

Para Poireir, se deben de reputar comunes “las cosas necesarias para el uso común”<sup>98</sup>

Para Negri, son bienes comunes “los que considerados necesarios o indispensables para el fin propuesto, no se hayan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley que la ley ha creado con ese objeto”.<sup>99</sup>

Gómez Gil, siguiendo al Dr. Austin Aguirre, expone que los elementos comunes “son todos aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y estén destinados al uso y disfrute de los apartamentos.”<sup>100</sup>

### **C. Clasificación y tipos de Condominios.**

El maestro Gerardo Guzmán Araujo Pandal realiza una clasificación de los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso y pueden ser:

#### Por su estructura:

1. **Condominio vertical.**- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;

---

<sup>97</sup> Ibidem, p.394

<sup>98</sup> Idem.

<sup>99</sup> Idem.

<sup>100</sup> Idem.

2. **Condominio horizontal.**- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
3. **Condominio mixto.**- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales (pueden estar constituidos en grupos de edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas).

Por su uso:

1. **Habitacional.**- Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativas están destinadas a la vivienda;
2. **Comercial o de Servicios.**- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
3. **Industrial.**- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo; y
4. **Mixtos.**- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores<sup>101</sup>.

En adición a la clasificación anterior, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, en su artículo sexto integra y clasifica a los condominios “por sus características sociales” clasificándolos de dos formas:

---

<sup>101</sup> GUZMÁN Araujo Pandal, Gerardo, op, cit., nota 27, p. 22.

1. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y
2. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

Estos condominios están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de la Ley de referencia, el cual desarrollaremos más adelante en el presente trabajo.

#### **D. Su constitución, elementos y requisitos.**

El artículo tercero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

*“Artículo 3. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría”.*

Así mismo, el artículo cuarto de la Ley referida establece:

*“Artículo 4. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura*

*Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.”*

El Régimen de Propiedad en Condominio, según lo establece el artículo octavo de la Ley puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el artículo tercero de la propia Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;

II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y

III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General, a través, de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo onceavo de la propia Ley.

Así mismo, en la parte final del artículo octavo de la Ley, en ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.

Otro aspecto de suma importancia es la obligación o “deber” de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles según lo dispone el artículo décimo de la Ley en comento.

### Requisitos de la Escritura o Instrumento constitutivo.

A este respecto, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo noveno establece lo siguiente:

**“Artículo 9.** *Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:*

*I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción;*

*II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;*

*III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;*

*IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;*

*V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;*

*VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a*

*alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones;*

*VII Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;*

*VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;*

*IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;*

*Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.”*

En adición a lo anterior, cabe resaltar que el instrumento constitutivo deberá contener las características y condiciones esenciales para la organización y funcionamiento social del condominio, por lo que la asamblea general es la autoridad máxima y órgano supremo de decisión, que reúne a todos los condóminos. El administrador se encuentra elegido por la asamblea general y existe también un comité de vigilancia, cuyas facultades expondremos más adelante.

#### **4. El Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de interés social o Popular.**

##### **A. Concepto.**

La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para vivienda de interés social o popular es de orden público y de interés social, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

El diccionario jurídico mexicano define al orden público como el “conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos (no está bajo el imperio de la autonomía de la voluntad) ni por la aplicación del derecho extranjero. Se sigue que las leyes de orden público, no se refieren necesariamente al derecho público, como opuesto al derecho privado.”<sup>102</sup>

En cuanto al término de interés social, debemos entender “el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado, el interés social es protegido no sólo mediante disposiciones legislativas, sino también a través de un gran número de medidas de carácter administrativo que integra una actividad permanente de los poderes públicos, dirigida a satisfacer las necesidades colectivas”.<sup>103</sup>

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, dentro de su capítulo segundo, en su artículo sexto, inmediatamente después de la clasificación que hace respecto de los diversos tipos de

---

<sup>102</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1984, V. VI, p. 318.

<sup>103</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1984, V. V, p. 167.

condominios (atendiendo a su estructura y atendiendo a su uso), contempla a los condominios “por sus características sociales” definiéndolos en dos fracciones de la siguiente manera:

**“Artículo 6.** *Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:*

*I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y*

*II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.”*

Del contenido del artículo anterior se deben resaltar los conceptos de “vivienda de interés social” y “vivienda popular”, cuyas definiciones están contempladas en las fracciones trigésima séptima y trigésima octava del artículo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente manera:

**“Artículo 3.** *Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

*...XXXVII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal;*

*XXXVII. Vivienda de Interés Popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales”*

Por otra parte, el Gobierno del Distrito Federal expidió el 19 de abril de 2012, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el “Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican”, teniendo como objetivos:

I. Otorgar facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Vivienda de Interés Social o Popular, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble a regularizar, así como para coadyuvar en la regularización de las construcciones existentes;

II. Aligerar las cargas administrativas para la escrituración de las unidades privativas resultantes; y

III. Condonar el pago de diversas contribuciones y aprovechamientos.

## **B. El Condominio Familiar.**

Es un instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones de unas trescientas mil viviendas en la Ciudad de México, en donde habitan tres millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica<sup>104</sup>.

Como su nombre lo indica, debe existir como elemento necesario para su constitución el que por lo menos el cincuenta por ciento de los propietarios del total de viviendas a individualizar tengan parentesco civil o consanguíneo

---

<sup>104</sup> Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal , Instituto de Vivienda. <http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>, fecha de consulta: 16 de septiembre de 2012.

entre ellos hasta el tercer grado conforme a la legislación civil en el Distrito Federal, ya que de otra manera quedarían excluidos de ser objeto de esta figura, así como también quedan excluidos aquellos casos en que las transmisiones de las unidades privativas se realicen con fines eminentemente comerciales y los casos en que no se acredite fehacientemente que el total de las unidades privativas resultantes son destinadas a casa habitación, salvo que el uso distinto al habitacional no exceda del treinta por ciento de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble.

Para el otorgamiento de los beneficios a que se refiere el “Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de abril de 2012, el valor de la vivienda de interés social y popular será el que limitativamente dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, -cuyos valores ya hemos hecho referencia anteriormente-, considerando cada Unidad de Propiedad Exclusiva resultante como una vivienda, tomando en cuenta el valor catastral que corresponda, de acuerdo con el dictamen que para tal efecto emita el Director Responsable de Obra respectivo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, aplicando los valores unitarios consignados en el Código Fiscal del Distrito Federal.

### **C. Requisitos.**

Para acceder a los beneficios que establece el acuerdo referido, los interesados o propietarios de vivienda de interés social y popular, deberán obtener la “Constancia” respectiva que otorgue el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, -una vez cubiertos los requisitos correspondientes-, los cuales enumeramos a continuación:

I. Deberán reunir un Dictamen de Seguridad Estructural, en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, emitido por un Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural, con carnet vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

II. Que los inmuebles no se ubiquen en zona de conservación ecológica o de alto riesgo;

III. Que las Unidades de Propiedad Exclusiva destinadas a uso habitacional existentes cuenten, por lo menos, con baño y un dormitorio;

IV. Que cuenten con iluminación y ventilación natural en espacios habitables;

V. Que cuenten con conexión de drenaje a la red pública o en su defecto tengan fosa séptica; y

VI. Que los baños sin ventilación natural, tengan un dispositivo de ventilación no menor a 4" de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.

En adición a lo anterior, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, el acuerdo mencionado dispone en su artículo séptimo que el uso distinto al habitacional no deberá rebasar el treinta por ciento de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble.

Ahora bien, para obtener la "Constancia" que otorga el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, a la que hemos hecho referencia anteriormente, los interesados deben presentar la siguiente documentación:

I. Copias Certificadas del Acta de Nacimiento y, en su caso, de Matrimonio del titular registral del inmueble;

II. Testimonio y/o copia certificada de la escritura, en que se consignen los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con la que se acredite la propiedad del inmueble en el que se pretenda constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en los términos de este Acuerdo, acompañado de un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, con lo que se comprobará la titularidad registral, las provisiones, usos y reservas, así como las limitaciones de dominio;

III. En su caso, manifestación expresa y por escrito de su voluntad de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en los términos del Acuerdo; suscrita por el propietario y su cónyuge -si fuera el caso-, o del apoderado de aquél, o del albacea en funciones de la sucesión del dueño, o del tutor de un interdicto;

IV. Boleta predial del inmueble en que se constituirá el Régimen de Propiedad en Condominio;

V. Boleta de consumo de agua expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, o en caso de no tener toma domiciliaria, documento que así lo explique;

VI. Planos Arquitectónicos y Memoria Técnica para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;

VII. Clave del Registro Federal de Contribuyentes o Clave Única del Registro de Población (CURP), en caso de contar con ellos;

VIII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial;

IX. Cuando se actúe por cuenta y en nombre del titular registral del inmueble, o de su sucesión; los poderes o instrumentos notariales y/o judiciales con que se acredite la legal representación; y

X. En caso de ser procedente la solicitud, el solicitante deberá entregar Certificado de Zonificación (Uso de Suelo), constancias de adeudo o no adeudo de predial y de consumo de agua.

#### **D. Procedimiento para su constitución.**

Actualmente el proceso para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para vivienda de interés social o popular, -según con la información publicada en el sitio de internet perteneciente al “Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal”, -implementado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal,<sup>105</sup> bajo el esquema de Condominio Familiar-, se compone en diversas etapas:

I. Una etapa previa en donde antes de realizar cualquier trámite, se sugiere “...*favor de presentarse con un asesor de Condominio Familiar a: Calle Canela 660 3er. piso Col. Granjas México, con copia de su escritura y de su boleta predial...*” lo anterior, a efecto de que se verifique el valor catastral del inmueble en el que se constituirá el régimen de condominio.<sup>106</sup>

II. Una vez verificado que el valor del inmueble se encuentre dentro de los parámetros establecidos en el acuerdo correspondiente -esto es que se trate efectivamente de vivienda de interés social y vivienda popular-, el interesado entregará su solicitud y requisitos en el módulo.<sup>107</sup>

III. En el Módulo se entregará al interesado la constancia de inscripción para que condone y reúna los elementos para constituir el régimen

---

<sup>105, 106, 107 y 108</sup> Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal , Instituto de Vivienda. <http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>, fecha de consulta: 16 de septiembre de 2012.

de propiedad en condominio. Se entrega al interesado la documentación aprobada, con sello y firma, (el Módulo se queda con copias).<sup>108</sup>

IV. El interesado entrega la solicitud y requisitos completos para su Constancia de Condominio Familiar en el Módulo.<sup>109</sup>

V. El INVI otorga Constancia de Condominio Familiar y entrega al interesado su documentación con sellos de revisado.<sup>110</sup>

VI. El interesado se presenta con el Notario, lleva su Constancia y documentación revisada y sellada. Designa a sus beneficiarios<sup>111</sup>

VII. El Notario recibe, revisa, condona y dentro de sus procedimientos constituye el Régimen de Propiedad en Condominio.<sup>112</sup>

---

<sup>109, 110, 111 y 112</sup> Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal , Instituto de Vivienda. <http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>, fecha de consulta: 16 de septiembre de 2012.

## CAPÍTULO TERCERO.

### SUJETOS Y ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA CONSTITUCIÓN, REGISTRO ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Y MARCO JURÍDICO VIGENTE.

#### 1. Sujetos.

Como en todos los procesos jurídicos que comprende el derecho, en la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio intervienen diversos sujetos, instituciones y autoridades.

Para el objeto de investigación del presente trabajo es necesario tener una noción general de cada uno de ellos, describiéndolos a continuación.

##### A. El Otorgante.

Comenzamos por el otorgante del instrumento en el que el Notario realizará la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio. Con relación a este elemento el maestro Jorge Ríos Hellig en su libro “La práctica del derecho notarial” se refiere a él como “sujetos o partes en la escritura”, haciendo una división de dos tipos:

- Parte en sentido material: es a quien le repercuten directamente los efectos del acto en su persona.<sup>113</sup>
- Parte en sentido formal: es a quien no le repercuten directamente los efectos del acto en su persona, pero que interviene en su formación.<sup>114</sup>

La parte es aquella que interviene en el acto jurídico, es decir, comparece a la celebración del acto jurídico.

---

<sup>113</sup> RÍOS Hellig, Jorge, *La práctica del derecho notarial*, Octava edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2012, p. 162.

<sup>114</sup> Idem.

Dentro de un instrumento se pueden identificar como partes tanto al “compareciente” como al “otorgante”. La Ley del Notariado para el Distrito Federal a veces los confunde; por ejemplo, en el artículo 106 señala el término de “otorgante” y en el 107 señala el término de “compareciente”, refiriéndose a aquel que acude físicamente ante el Notario.

En opinión del citado maestro Jorge Ríos Hellig, y con fines didácticos para conceptualizar ambos términos, establece que pueden encontrarse dentro de un instrumento las siguientes partes:

- Otorgante: es quien físicamente acude a otorgar el acto (ya sea en representación de otro o en nombre propio, ya sea con el carácter de parte en sentido formal o material).<sup>115</sup>
- Compareciente: es quien celebra el acto y en quien repercuten los efectos de este. (parte en sentido material).<sup>116</sup>

La ley y la doctrina los llaman de una u otra manera sin distracción, y al parecer para la ley son sinónimos.

En el capítulo anterior, nos referimos a la propiedad como uno de los conceptos fundamentales para el objeto de estudio del presente trabajo, ya que el derecho de propiedad confiere en principio al propietario de un inmueble el derecho de usar y abusar de la cosa, de acuerdo con lo que disponen las leyes, como se desprende del contenido del artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal que establece:

***“Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.”***

---

<sup>115</sup> Ibidem, p. 163.

<sup>116</sup> Idem.

En ese sentido, es el otorgante –propietario o propietarios de un inmueble- el “sujeto activo” en la Constitución del Régimen de acuerdo con lo que dispone el artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, al definir la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio como: “el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentarán ante Notario, declarando su voluntad de establecer esa modalidad para su mejor aprovechamiento, y en el que dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades”.

Por lo que el otorgante u otorgantes del instrumento son un elemento esencial sin el cual no podría llevarse a cabo la constitución del régimen respectivo para su mejor aprovechamiento.

#### Supuestos:

En la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio son varios los supuestos generadores para que este “sujeto activo” decida imponer esta modalidad, pero los más comunes y que han llamado nuestra atención para la realización del presente trabajo son los siguientes:

- Que un padre propietario de un inmueble con distintas unidades de utilización independiente, quiera para cada uno de sus hijos una pertenencia exclusiva de las unidades privativas que a lo largo del tiempo se han edificado en el mismo y no transmitirles la totalidad del inmueble en copropiedad, por las desventajas de esta situación, -las cuales desarrollaremos más adelante en el presente trabajo-.
- Otra es que el propietario de un inmueble en las mismas condiciones pretenda enajenarlo o rentarlo a terceros y así sacar el mayor provecho posible en su venta o renta. Si lo vende como una sola unidad obtendría menos beneficio que si vende cada una de esas unidades privativas – previa la constitución del régimen correspondiente-.

- Por otro lado, se da el caso -por ejemplo- de quienes son ya copropietarios de un edificio, para superar los inconvenientes de la copropiedad, deciden constituir el condominio, disolver la copropiedad existente entre ellos y aplicarse en lo individual las diversas unidades privativas resultantes.

## **B. El Notario.**

Otro sujeto indispensable que interviene en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el Notario quien de acuerdo con la definición legal que hace la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 42 es: “el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”, el mismo señala el principio de conservación y reproducción del instrumento público del protocolo a su cargo dando fe de ellos.

El doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez dentro de la exposición que hace de la dinámica del Notariado Latino señala que “el Notario asesora a las partes; les sugiere la operación de mejores resultados para sus pretensiones patrimoniales siempre dentro del marco de la legalidad”<sup>117</sup>

La actividad principal del Notario es la redacción y autorización por su parte de los instrumentos relativos donde constan los actos y hechos que se harán constar en escrituras o en actas, según sea el caso. Él o los interesados acuden al Notario y le plantean sus intenciones respecto de una operación en particular. El notario escucha a las personas e interpreta su voluntad, una vez analizado el caso en particular les sugiere al acto jurídico adecuado a sus

---

<sup>117</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, *“El Notario, Asesor Jurídico Calificado e Imparcial, Redactor y Dador de Fe”*, Segunda Edición, Ed. Porrúa, México, 2007.p.4

intenciones, lo prepara administrativamente, redacta el instrumento, lo asienta en la papelería oficial –que en el Distrito Federal son los folios de protocolo previstos y regulados en la Ley del Notariado para el Distrito Federal-, cita a los otorgantes del instrumento y ante él firman el instrumento correspondiente y él lo autoriza con su sello y con su firma, para después dar cumplimiento a los requisitos fiscales y administrativos que procedan, como el pago de impuestos, avisos y demás manifestaciones, para proceder a la expedición del testimonio correspondiente e inscribirlo en registro público de ser el caso.

Como afirma el doctor Domínguez Martínez “Los particulares acuden al Notario con la tranquilidad y la confianza de que el redactor es un perito en su actividad preparado especialmente para dar ese servicio profesional y que además, el sistema legal está diseñado de tal manera que por la fe pública ostentada por el notario, el contenido de ese documento se tiene por cierto en sus términos.”<sup>118</sup>

Como mencionamos anteriormente el artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, al definir al acto jurídico formal de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio establece que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad, por lo que la intervención del Notario en el proceso de constitución del régimen es indispensable.

### **C. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.**

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la Institución a la cual le corresponde otorgar seguridad jurídica a través de la publicidad registral de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico mediante un procedimiento legal, cuyo objetivo es la seguridad jurídica.

---

<sup>118</sup> Ibidem, p. 10 y 11.

Esta Unidad Administrativa resguarda y conserva la información de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal; y de las sociedades y asociaciones con domicilio social en el Distrito Federal.

Por su parte la Ley Registral en su artículo segundo define al Registro Público de la Propiedad de la siguiente manera:

***“Artículo 2. El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.”***

En la actualidad, los servicios registrales se prestan en la sede del Registro y las solicitudes y su desahogo se pueden hacer en el propio Registro o por vía electrónica a través de su sitio de internet.

La función registral de acuerdo con el artículo 12 de la ley Registral para el Distrito Federal se prestará con base en los principios registrales siguientes:

I. Publicidad: Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

II. Inscripción: Es el principio por el cual el registro ésta obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que sólo por ésta circunstancia, surten efectos frente a terceros, tal es el caso de la Constitución del Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles.

III. Especialidad o determinación: Principio en virtud del cual, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares.

IV. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

V. Tracto Sucesivo: Es el concatenación (del latín “*concatenare*”, con el significado, de “*con*” y “*catenare*”, sinónimo de “*encadenamiento*” o “*eslabonamiento*”) ininterrumpido de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

VI. Rogación: Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada.

VII. Prioridad o prelación: Principio que implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.

VIII. Legalidad: Este principio también conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

IX. Legitimación: Principio en cuya virtud, prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud.

X. Fe Pública Registral: Por el principio de fe pública registral se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

Por otro lado, la Ley Registral del Distrito Federal al referirse al concepto de Seguridad Jurídica, en el último párrafo del referido artículo 12 define a la seguridad jurídica como una “garantía institucional” que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, siendo este concepto de seguridad jurídica uno de los objetivos que se persiguen en el presente trabajo de investigación.

#### **D. La Procuraduría Social del Distrito Federal.**

La Procuraduría Social del Distrito Federal –llamada comúnmente por su sigla “PROSOC”-, es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal que tiene por objeto ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, también su objeto es el de procurar y coadyuvar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de diferentes servicios y procedimientos que dicha ley establece.

Cabe destacar que el artículo 23 en su apartado “B” de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, señala las atribuciones de la “Prosoc” en materia condominal, las cuales a continuación se citan a manera de resumen, siendo las que se relacionan con el objeto de estudio del presente trabajo las siguientes:

1. Orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de vivienda en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y administración de inmuebles si se trata de régimen en condominio;

2. Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el reglamento interno de los condominios, de las escrituras constitutivas y de los acuerdos tomados en asambleas;
3. Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios en el Distrito Federal, y expedir copias certificadas de las inscripciones respectivas;
4. Autorizar los libros de asambleas de condóminos del Distrito Federal y llevar su registro;
5. Orientar y capacitar a los condóminos en la organización de Asambleas;
6. Sustanciar los procedimientos administrativos, conciliatorios o arbitrales, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y la aplicación de la Ley, del Reglamento Interno, de las escrituras constitutivas y de los acuerdos tomados en asambleas, cuando lo soliciten las partes interesadas; y
7. Aplicar los medios de apremio previstos en la Ley, y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del procedimiento administrativo, previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

#### Competencia de la "PROSOC" en controversias condominales

El artículo 65 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que la "PROSOC" tendrá competencia para dirimir las controversias que se susciten entre los condóminos, o entre éstos y su administrador.

Los procedimientos para aclarar tales controversias se aplican con base en la presentación del reclamo de la parte afectada y son los siguientes:

1. Por la vía de la conciliación;
2. Por la vía del arbitraje; y
3. Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Por lo tanto, la “PROSOC” recibirá reclamaciones de los condóminos, administradores de condominios y comité de vigilancia, mismas que podrán presentarse en forma escrita, oral o por cualquier otro medio idóneo. Dicho escrito deberá señalar nombre y domicilio del reclamante, el nombre y domicilio de la parte requerida y una relación breve de los hechos. Para acreditar la personalidad jurídica ante la “Prosoc”, tratándose de personas físicas, es necesario presentar carta poder firmada ante dos testigos, en el caso de personas morales se requerirá poder notarial.

Cabe aclarar que no se iniciará el procedimiento cuando el reclamo se presente en forma anónima, o se traten asuntos sujetos a trámites administrativos, jurisdiccionales o relacionados con averiguaciones previas, o sean temas concernientes a la relación laboral entre los condóminos y sus empleados.

#### **E. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal.**

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Fue creado mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 1998, en el cual se establece en su artículo segundo que tiene por objeto “diseñar, elaborar, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos del Distrito Federal, dentro del marco del

Programa General de Desarrollo del Distrito Federal y de los programas que se deriven de él”.

En cuanto a sus atribuciones y en relación con el objeto de estudio del presente trabajo, la fracción XV del artículo tercero del mencionado decreto establece:

**“Artículo Tercero.** *El Instituto de Vivienda del Distrito Federal tendrá las atribuciones y obligaciones siguientes:*

*...XV. Promover y realizar los actos jurídicos y administrativos necesarios, en los casos en que así proceda, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, en los inmuebles que adquieran **los beneficiarios, a través de los programas de vivienda en los que intervenga la Administración Pública del Distrito Federal** y en general brindar la asesoría y orientación en materia habitacional que corresponda”*

Cabe resaltar que de la lectura de la fracción XV del artículo mencionado, podríamos concluir que la promoción y realización de los actos jurídicos necesarios para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal a través de dicho Instituto, es limitativo en los inmuebles que adquieran los “beneficiarios” de los programas de vivienda en los que intervenga la Administración Pública del Distrito Federal.

## **2. Elementos.**

En el régimen de propiedad en condominio existen diversos elementos esenciales en su composición, organización y funcionamiento.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la escritura constitutiva y el reglamento interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento.

Comencemos por el condómino y el administrador como elementos personales del Condominio, desarrollando posteriormente como elementos para la organización y funcionamiento social del mismo a la Asamblea General y al Comité de Vigilancia.

### **A. El Condómino.**

En su definición legal el artículo 2º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que el Condómino *“es la persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa, y la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio”*; y por lo que respecta al derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común, el artículo 15 de la Ley establece que éste será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tienen el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas la Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Respecto a los derechos de los condóminos y poseedores, el artículo 16 de la Ley de la materia establece lo siguiente:

**“Artículo 16...**

*...Son derechos de los condóminos y poseedores:*

*I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;*

*II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 31 de la presente ley;*

*III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;*

*IV. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza.*

*V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;*

*VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio;*

*VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.*

*VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.”*

En cuanto a las prohibiciones impuestas a los condóminos, poseedores, y en general, a cualquier persona y habitante del condominio, el artículo 21 de la Ley de la materia las contempla en diez fracciones, las cuales, a manera de resumen son las siguientes:

- Destinar su unidad privativa a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva.
- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.
- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;
- Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General.
- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes, salvo los destinados para personas con discapacidad;
- Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;
- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos;
- Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;

## **B. El Administrador.**

Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General, y puede tratarse de un condómino o un administrador profesional. La Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no establece que sea obligatorio ser administrador, y por consecuencia no precisa sanción alguna para aquel condómino que rechace el cargo.

En términos del artículo 2º. de la Ley de la materia, los administradores se clasifican en dos tipos:

**Administrador Condómino:** Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, es nombrado Administrador por la Asamblea General.

**Administrador Profesional:** Es la persona física o moral, que no reside en el condominio y demuestra capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

En ambos casos tendrán un plazo máximo de 30 días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría Social (PROSOC).

El nombramiento o la protocolización del mismo será presentado para su registro ante la procuraduría en un plazo no mayor a 15 días hábiles siguientes a su designación para que ésta a su vez emita un registro, el cual tendrá validez frente a terceros.

Tratándose de conjuntos condominales que se integran por dos o más condominios en un solo predio, éstos se pueden administrar por un comité de administración, el cual quedará constituido por un administrador, un secretario y un tesorero.

De acuerdo con el artículo 43 de la Ley de la materia, las principales funciones del administrador son las siguientes:

1. Llevar un libro de actas de asamblea, autorizado por la "PROSOC".
2. Cuidar y vigilar los bienes del condominio, así como los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo del condominio, así como convocar, representar y ejecutar las decisiones tomadas en la asamblea.
3. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en cualquier momento podrán ser consultados por los condóminos.
4. Recaudar lo que corresponda aportar a los condóminos, respecto de los fondos de mantenimiento, administración, reserva y cuotas, por lo que otorgará recibos por cualquier pago que le efectúen.
5. Realizar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente.
6. Entregar mensualmente a cada condómino, un estado de cuenta del condominio, en el cual se detallen los ingresos y egresos, aportaciones y cuotas pendientes, así como las cuotas por pagar a los proveedores.
7. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones.
8. Convocar a Asambleas Generales en los términos de la Ley y su reglamento.

Respecto a la remuneración del administrador, ésta será establecida por la asamblea general, la duración en su cargo será de un año pudiendo ser

reelecto por la asamblea en dos periodos consecutivos más. Cuando se trate de un administrador externo, la ley de la materia no señala el tiempo de duración en el cargo, ya que se trata de un contrato.

En caso de fallecimiento del administrador o por ausencia injustificada por más de tres meses sin previo aviso, el comité de vigilancia podrá asumir estas facultades, hasta que se designe un nuevo administrador.

### **C. La Asamblea General.**

Una administración organizada se encuentra reflejada en la calidad de las asambleas que se realicen, por lo que la asistencia de los condóminos a las reuniones, y su participación en la toma de decisiones es trascendental, ya que el hecho de no concurrir, no evitará que los acuerdos que se adopten sean obligatorios.

En términos de lo dispuesto por el artículo 2º. de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se entiende por Asamblea General, al órgano supremo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la referida Ley, su reglamento y escritura constitutiva, en la que se reúnen los condóminos, para tratar, discutir y resolver asuntos de interés propios y comunes.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley de la materia, pueden convocar a asamblea los siguientes:

1. El administrador;
2. El comité de vigilancia;
3. Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y

4. La Procuraduría, solamente en los casos donde no exista algún tipo de administración; y únicamente con el objeto de difundir y fomentar la Cultura Condominal.

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

Las asambleas generales, para su desarrollo serán presididas por quien designe la propia asamblea y contarán con un secretario, cuya función será desempeñada por el administrador y por escrutadores señalados por la asamblea.

Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la Ley de la materia, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma. Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva, -con excepción de los Condominios de Interés Social y Popular, en los cuales cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de las propiedades no habitacionales.-

Para citar a la asamblea se deberá expedir una convocatoria; cuando se trate de asambleas ordinarias se notificará a los condóminos con siete días naturales de anticipación a la fecha de celebración, mediante la entrega de la convocatoria respectiva en su departamento, además el convocante deberá colocar ésta en uno o más lugares visibles del condominio.

La extraordinaria se notificará con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

La convocatoria indicará de forma específica los siguientes elementos: el tipo de asamblea, el lugar en donde se realizará ésta, la que se efectuará siempre dentro del condominio, de forma excepcional se puede ejecutar en otro lugar pero debe estar señalado en el reglamento interno del condominio, de igual manera debe indicarse la fecha y hora exacta en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quién convoca.

Para que se celebre la Asamblea General en virtud de primera convocatoria, es necesaria la asistencia de 75% del total de los condóminos, en caso de que no se reúna el quórum se realizará una segunda convocatoria que se integrará con la mayoría simple, que es el 50% más uno del total de condóminos y podrá realizarse quince minutos después de la primera convocatoria. En caso de no reunirse tales asistentes se realizará la tercera convocatoria, que se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan quince minutos después de la segunda convocatoria. Las resoluciones de la asamblea en la primera y segunda convocatorias se tomarán por mayoría simple (la mitad más uno), excepcionalmente en la tercera convocatoria, las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes. Los que convoquen a asamblea pueden, por la importancia del asunto a tratar, solicitar la presencia de un notario público o de un representante de la "Prosoc".

Los acuerdos adoptados en las asambleas, obligan a los condóminos a participar en ellos, incluyendo a los ausentes y disidentes, por lo que tales acuerdos deben anotarse en el libro de actas que será registrado y sellado en la "PROSOC". No serán válidos los que se asienten en documentos diferentes.

Con fundamento en el artículo 33 de la Ley de la materia, la Asamblea General cuenta con diversas facultades, de las cuales a continuación se citan las más destacables:

1. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento interno del mismo.
2. Nombrar y remover libremente al administrador, indicar sus obligaciones y facultades frente a terceros y en relación con los condóminos, así como fijar su remuneración.
3. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, la forma de cobro, fijar las tasas moratorias que deberán cubrir éstos en caso de incumplimiento del pago de cuotas y determinar la forma de garantizar con fianza, o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.
4. Nombrar y remover al comité de vigilancia.
5. Examinar y aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia.

#### Tipos de asambleas:

Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias:

Son ordinarias, las que se celebren cuando menos cada seis meses y tienen como fin informar el estado en que se encuentra la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

Son extraordinarias, las que se celebran solamente cuando haya asuntos de carácter urgente que atender, y cuando se traten los puntos siguientes:

1. Para analizar cualquier modificación de la escritura constitutiva del régimen condominal, o del reglamento interno;
2. Para decidir sobre la extinción voluntaria del régimen condominal;

3. Para la realización de obras nuevas;
4. Para acordar lo conducente, en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

De igual manera se podrán celebrar otros tipos de asambleas como son las de administradores, de sección o grupo y de condóminos. Estas se encuentran sujetas a lo que se establezca en la asamblea general y se celebran por las razones siguientes:

1. Las de administradores, se realizan para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del condominio;
2. Las de sección o grupo, se celebran para tratar asuntos de áreas internas en común que solamente pertenecen o competen a un edificio, manzana, ala, etcétera.
3. Las de condóminos del conjunto condominal, se celebran para elegir el comité de administración y el comité de vigilancia del conjunto condominal.

#### **D. El Comité de Vigilancia.**

En términos de lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designando de entre éstos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada, sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Dentro de las funciones más importantes del Comité de Vigilancia podemos mencionar a continuación las siguientes:

1. Cerciorarse de que el administrador cumple con los acuerdos que la asamblea general emite y supervisar sus funciones;
2. Tender acceso y revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el Administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;
3. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que rinda el administrador ante la asamblea general;
4. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
5. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales relativos a la administración del condominio;
6. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
7. Convocar a la asamblea general cuando el administrador no lo haga, asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa.
8. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en la Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;

Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con él o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.

Asimismo, los miembros del comité de vigilancia durarán en su cargo un año, por el cual no reciben ninguna remuneración y podrán reelegirse solamente la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en el periodo consecutivo.

### **3. Marco Jurídico Vigente.**

La base legal sobre la cual se sustenta el objeto de estudio del presente trabajo de investigación es sumamente amplia, comprende desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos -nuestra Carta Magna o Ley Fundamental-, así como leyes, códigos, reglamentos, decretos, acuerdos, (incluso, convenios que ha celebrado el propio Gobierno del Distrito Federal con diferentes entidades y asociaciones), que en conjunto, conforman el marco legislativo, reglamentario y procedimental del Régimen de Propiedad en Condominio, en sus aspectos civil, notarial, registral, fiscal, administrativo, social, etc.,

Para el objeto de estudio del presente trabajo, y siguiendo el orden jerárquico de las leyes, después de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destacamos los siguientes ordenamientos:

- El Código Civil para el Distrito Federal;
- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- La Ley del Notariado para el Distrito Federal; y
- El Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, emitiéndose en dicho acuerdo la resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que en el mismo se indican, –este último publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de abril de 2012-.

- Adicionalmente, los ordenamientos jurídicos mencionados en conjunto, permiten coordinar las acciones entre las distintas instancias involucradas en el proceso de constitución, registro, organización y funcionamiento de condominios en nuestra ciudad.

#### **A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

La Constitución de 1917 en su artículo 27, otorga a la propiedad características sociales, como se puede observar en su primer párrafo:

*“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...”*

En el mismo precepto constitucional se establece que las expropiaciones solamente podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Destaca su profunda orientación social al establecer que:

*“...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...”*

Además, como expone el doctor Domínguez Martínez, el mismo precepto le reserva a la Nación el derecho de regular el aprovechamiento de

los elementos naturales susceptibles de apropiación, para llevar a cabo una distribución equitativa de la riqueza pública y preservar su conservación.<sup>119</sup>

Asimismo, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece como garantía social que toda familia tenga derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, a través de los instrumentos y apoyos necesarios para tal objetivo, de conformidad con las Leyes en la materia.

Por lo que se refiere a la función Notarial, el primer fundamento se encuentra en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Este artículo es conocido como cláusula de entera fe y crédito,<sup>120</sup> el cual obliga a que se tengan por ciertos determinados actos ante los estados y frente a quienes no presenciaron su celebración; es decir, la fe se deposita originariamente en el Estado.

Se respeta el pacto de federalismo; así, la Federación en materia fedante no debe invadir la soberanía de los estados, cuando se trata de materias de regulación local, debido a que en materia federal o concurrente el fundamento es el artículo 124 de la Carta Magna, que establece: “Las facultades que no estén expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados.”<sup>121</sup>

El artículo 121 tomó como modelo la Constitución de los Estados Unidos de América, es decir, del federalismo estadounidense, que en la redacción original del “Public Act” (“Actos Públicos”) se entiende referidos a la ley y a los actos que constan en forma pública. Con base en lo anterior, sería el Congreso de la Unión quien legislaría acerca de la forma de probar los actos públicos de

---

<sup>119</sup> DOMÍNGUEZ Martínez Jorge Alfredo, op. cit., nota 56, pg.339.

<sup>120</sup> TENA Ramírez, Felipe, *Derecho Constitucional*, Porrúa, México, 1978, p. 106.

<sup>121</sup> RÍOS Hellig, Jorge, op. cit. nota 113, p. 37.

los cuales debe dar entera fe y crédito (esto actualmente es fundamental en materias federales).<sup>122</sup>

Sin embargo, el fundamento constitucional en el Distrito Federal ya no es solo ese, sino también el artículo 122, apartado C, base primera, fracción V, inciso h), constitucional, que establece la facultad a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para legislar en materia notarial.

## **B. Código Civil para el Distrito Federal.**

Como hemos expuesto en el capítulo segundo del presente trabajo, el Régimen de Propiedad en Condominio está previsto en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es considerado como el “Principio Rector”<sup>123</sup>, ya que señala los supuestos de su existencia, los derechos del propietario de cada unidad privativa, tanto sobre ésta como respecto de los elementos comunes del inmueble del cual forma parte, indicando así mismo el régimen legal aplicable a cada condominio en particular. El contenido íntegro de dicho precepto lo reproduzco a continuación:

*“Artículo 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute....”*

---

<sup>122</sup> Idem.

<sup>123</sup> Ibidem., p 392.

### **C. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento (Ley Vigente).**

Con fecha 27 de enero de 2011 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se expidió la “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal” y se adicionaron diversas disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, expedido por el anterior Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Marcelo Luis Ebrard Casaubón, la cual entró en vigor al día siguiente de su publicación, siendo posteriormente reformada y adicionada mediante sendos decretos publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 3 de abril y 14 de junio del presente año.

Por lo que corresponde al Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, éste fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 14 de junio de 2011, mediante Decreto expedido también por el anterior Jefe de Gobierno el cual entró en vigor al día siguiente de su publicación.

La vigente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, está conformada por un total de ochenta y nueve artículos comprendidos en ocho títulos y cuatro artículos transitorios. Los títulos desarrollan la propiedad en condominio de inmuebles; la calidad del condómino, de su unidad privativa y de las áreas y bienes de uso común; de las asambleas y tipos de organización de los condominios; las obligaciones y derechos derivados del régimen condominal; de los condominios de interés social y popular; la cultura condominal; la destrucción; ruina y reconstrucción del condominio y, finalmente, las sanciones en caso de incumplimiento a sus disposiciones.

Para el objeto de estudio del presente trabajo y debido a la importancia que representa la vivienda de carácter social, cabe resaltar el Título Quinto de este ordenamiento denominado “De los Condominios de Interés Social y

Popular” que regula a este tipo de condominios otorgándoles un régimen de excepción.

#### **D. Ley del Notariado para el Distrito Federal.**

El 28 de marzo de 2000 se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Ley del Notariado para el Distrito Federal, la cual fue reformada por decreto publicado en la mencionada Gaceta el 14 de septiembre de 2000.

Dicho ordenamiento contiene en su articulado una serie de principios o valores que hasta ese año solamente eran reconocidos por la doctrina o por las resoluciones de organizaciones internacionales notariales, establece la labor documentadora e imparcial, libre e independiente de los notarios, imponiéndoles a la vez una serie de deberes y obligaciones adicionales a los contenidos en la ley anterior, con objeto de proteger mayormente la seguridad jurídica y la preservación del estado de derecho por medio de la dación de fe.

El maestro Jorge Ríos Hellig en su libro “La práctica del derecho notarial” afirma que “en la Ley del Notariado para el Distrito Federal se asegura a la autoridad y a los usuarios del servicio notarial un profesionalismo a toda prueba, honradez absoluta y mayor diligencia con el propósito de incrementar las funciones de su actividad en la sociedad, procurando especial atención a la prestación de servicios sociales a la comunidad, y particularmente a grupos de personas intelectual o económicamente débiles o vulnerables”.<sup>124</sup>

La ley otorga al notariado y a su función, entre otras cosas, el carácter de garantía institucional que la Constitución brinda como medio para procurar legalidad y certeza en los actos que celebran los individuos, señala complejas y específicas obligaciones para los notarios y las instituciones relacionados con éstos, además de que amplía su campo de acción en beneficio de la agilidad que requieren las concertaciones entre partes en los actuales tiempos en que vivimos.

---

<sup>124</sup> Ibidem., p 22.

Con esta ley se eliminan también muchas de las llamadas “barreras de entrada”, las cuales dificultaban y encarecían el servicio. También se fijan mayores responsabilidades y se amplían facultades y opciones para los usuarios. Así, la función notarial tiene como propósito brindar un servicio eficiente para garantizar la legalidad a las personas que hacen uso de sus servicios.

Posteriormente, el 25 de enero y el 29 de mayo de 2006 se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal las reformas a la mencionada ley, que entre otros aspectos puntualizó con mayor precisión las obligaciones de los notarios frente a sus clientes y modificó el sistema de ubicación de las notarías de nueva creación, volviendo a la residencia por delegación, aspectos relacionados en los exámenes de aspirante y aparición, cotejos de documentos, medidas de seguridad en la expedición de testimonios y certificaciones, y estructura de escritura pública amén de cuestiones relativas a la visitas generales y especiales y procedimientos de queja en general.

El 31 de marzo de 2011 la ley sufre una reforma tendente a regular la expedición de copias certificadas electrónicas, armonizando con esto las disposiciones más adelantadas en materia registral.

**E. Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de abril de 2012.**

Este Acuerdo fue expedido por el anterior Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Marcelo Luis Ebrard Casaubón, el cual entró en vigor al día siguiente de su publicación, el cual señala dentro de su artículo segundo transitorio un plazo de vigencia hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Compuesto de un total de 26 artículos comprendidos en cinco capítulos titulados: “Disposiciones Generales”, “De las Facultades Administrativas”, “Facilidades y condonación de contribuciones y aprovechamientos para la regularización”, “Facilidades y Condonación para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y para la transmisión de las unidades de propiedad exclusiva resultantes” y finalmente “Disposiciones Complementarias”, este decreto pretende abatir el crecimiento del déficit habitacional, basado en el principio de que todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, interviniendo en los diversos procesos el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, la Secretaría de Finanzas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Colegio de Notarios del Distrito Federal en la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a vivienda de interés social y popular, otorgando así mismo apoyos, facilidades y estímulos administrativos y fiscales para el fomento, desarrollo y regularización de vivienda, así como para la constitución del régimen de propiedad en condominio.

**CAPÍTULO CUARTO.**  
**IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA DEL CONDOMINIO FAMILIAR,**  
**PROBLEMÁTICA ACTUAL, REALIDAD Y PROPUESTA PARA SU**  
**REGULACIÓN EN EL**  
**MARCO JURIDICO VIGENTE.**

**1. Importancia y trascendencia del Condominio Familiar.**

La figura jurídica del condominio familiar, es un instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones de aproximadamente unas trescientas mil viviendas en la Ciudad de México, en donde habitan tres millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica.

Con la figura del Condominio Familiar se brinda seguridad jurídica a un importante número de familias, quienes pueden ver consolidado su esfuerzo por asegurar su patrimonio inmobiliario, -lo que en muchos de los casos, no han logrado desde hace más de treinta años-, principalmente por la obtención y costo de los permisos y licencias en un proceso regular, además de los altos costos de los trámites, simplificando el proceso de su constitución.

La seguridad jurídica, por su parte, garantiza una vida en sociedad e individual en condiciones de paz, armonía y tranquilidad, con la certeza de que los derechos de las titularidad de cada quien deben ser reconocidos y respetados por todos, y el Estado, vía la ley, debe ofrecer al particular los medios por los cuales se preserven esos derechos cuando haya conductas que pretendan desconocer y lesionar.<sup>125</sup>

Según datos encontrados en la página del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en el periodo 2007-2012, la necesidad de vivienda es de

---

<sup>125</sup> DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, op, cit., nota 117, p. 7.

519,557 viviendas, considerando las que necesitan sustituirse por deterioro y las que deben generarse por el incremento demográfico (192,544 viviendas nuevas) y contemplando también aquellas que necesitan ampliación o rehabilitación (327,013 mejoramientos de vivienda) según el grado de urbanización. Aunado a lo anterior, existe un rezago habitacional definido como el número de viviendas que por hacinamiento o deterioro no satisfacen un mínimo de bienestar para sus ocupantes. Este rezago se encuentra en el orden de las 245,484 viviendas (153,239 nuevas y 92,245 mejoramientos).<sup>126</sup>

La agilización en el proceso de constitución del Condominio Familiar representa -desde nuestro punto de vista- una propuesta también de mejoramiento del entorno de las viviendas de las unidades habitacionales en donde apliquen las diferentes acciones que aquí se exponen, así como un mejoramiento en las relaciones sociales de las familias que lo habiten, por lo que se vuelve necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren substancialmente el bienestar de las familias, ya que consideramos que la atención que actualmente proporciona el Instituto de Vivienda del Distrito Federal en la aplicación del programa implementado para ello, se queda muy corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas.

Mediante el impulso a la figura del Condominio Familiar, se puede contribuir a resolver el problema que al día de hoy prevalece en una gran cantidad de familias que habitan en el Distrito Federal, en las que existe la irregularidad e inseguridad jurídica en su patrimonio, disminuyendo también los conflictos sociales generados por la indeterminación jurídica de cada unidad privativa, teniendo como objetivo terminar con los problemas familiares que tienen su origen en la propiedad territorial irregular, como lo expone el maestro Fernando Bejarano González "La propiedad privada del suelo y la vivienda representan, para la mayoría de la población, una seguridad de tipo ideológico;

---

<sup>126</sup> Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal , Instituto del Vivienda, <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2012Planeacion.aspx>, fecha de consulta: 22 de septiembre de 2012.

su permanencia en la colonia y contar con un patrimonio familiar aseguran un medio de consumo esencial para la reproducción de su fuerza de trabajo".<sup>127</sup>

Por lo anteriormente expuesto, se vuelve necesario apoyar a las familias en los trámites para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a viviendas de interés social o popular, con el fin de lograr el ordenado mejoramiento de las viviendas, garantizando su seguridad estructural y adecuado funcionamiento, cumpliendo siempre con los requisitos mínimos de seguridad estructural y habitabilidad que establecen las disposiciones en materia de construcciones en el Distrito Federal, ya que al existir una regularización jurídica en este tipo de viviendas posibilita a sus propietarios el acceso a esquemas de financiamiento de los organismos de vivienda federales, locales y privados impulsando la obtención de créditos para la construcción, ampliación, remodelación y mejoramiento de sus viviendas fomentando y logrando un impulso económico a las familias propietarias de inmuebles con estas características, logrando su integración y evitando que sus miembros emigren hacia el Estado de México, por falta de facilidades para construir en el terreno de la familia o por no poder escriturar.

Finalmente, y para hacer de esta propuesta una solución integral, consideramos que se vuelve sumamente importante el crear una campaña de sensibilización, conciencia y una cultura condominal en los miembros de las familias que habitan en este tipo de inmuebles, con el fin de que sus propietarios o poseedores no abandonen irresponsablemente sus obligaciones respecto del mantenimiento y conservación de las diversas unidades privativas que lo componen, en los servicios generales y en las áreas comunes por la falta de organización y participación, traduciéndose en un mejoramiento del espacio vital de las familias.

---

<sup>127</sup> BEJARANO González, Fernando, *La Irregularidad en la Tenencia de la Tierra en las Colonias populares (1976-1982)*, Ed Porrúa, 1983, p. 807.

## **2. Problemática actual.**

Una de las costumbres más arraigadas que existen en nuestro país, particularmente en la Ciudad de México, es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en las familias de escasos recursos económicos, como una forma de convivencia colectiva, división del trabajo y solidaridad económica.

En la mayoría de los casos, el proceso de autoconstrucción de viviendas se ha realizado acorde con el crecimiento de las familias, con sus propios recursos y esfuerzos.

El problema más frecuente que existe en las familias propietarias de éstos inmuebles destinados a casa habitación es la falta de escrituración individual derivada de la imposibilidad técnico jurídica de constituirse en régimen de propiedad en condominio y de esta forma individualizar y escriturar las viviendas, espacios y locales comerciales resultantes considerados pequeños comercios vinculados a la vivienda, y así contar con seguridad jurídica en su patrimonio.

Las familias que actualmente viven en estas circunstancias tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro y habitable que les permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo para su obtención, su condición económica, social, edad, género, creencias políticas o religiosas, aprovechando las construcciones que actualmente habitan y delimitando cada una de las diferentes unidades privativas que se encuentran en un solo inmueble para su uso y aprovechamiento, creando así un espacio que les permita desarrollarse armónicamente en el núcleo familiar y eliminando los problemas de organización, de aprovechamiento, de mantenimiento y conservación del inmueble en donde se encuentran las distintas unidades privativas, y las áreas comunes que lo componen.

### **3. Realidad**

Si bien es cierto, en los últimos años a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) se ha logrado la constitución y entrega de escrituras correspondientes al programa de “Condominio Familiar” a los que han sido beneficiarios del mismo, -desde nuestra perspectiva- dicho programa resulta insuficiente para el gran universo de familias que habitan en el Distrito Federal y que han construido diversas unidades privativas en un solo inmueble.

Así, en el año 2012, -como ya lo hemos expuesto anteriormente-, existen alrededor de trescientas mil viviendas en la Ciudad de México, en donde habitan tres millones de personas, que han construido su vivienda en un solo lote, los cuales hemos dividido en dos tipos: los que son originalmente propiedad de sus padres, y los que no siendo directamente propiedad de sus padres son propiedad de algún familiar colateral o que existe parentesco por afinidad entre el titular y quien lo habita.

Según datos oficiales, en la Ciudad de México existen 960,000 viviendas que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que representa más del 40% de casas-habitación del Distrito Federal.

La convivencia de sus habitantes no ha sido fácil y los problemas son múltiples, desde la falta de regularización -de acuerdo con la Procuraduría Social del Distrito Federal solo el 20 % de las Unidades Habitacionales que existen en el Distrito Federal están formalmente constituidas-, hasta los problemas con las áreas comunes, la morosidad del pago de cuotas de mantenimiento, la falta de organización entre los vecinos, los problemas de los cajones de estacionamiento, áreas verdes, drenajes, mantenimiento de las plantas de bombeo, la inseguridad, entre otros.

Adicionalmente a los datos y estadísticas anteriormente presentados, para el Condominio Familiar en la Ciudad de México existen hechos y circunstancias que han rebasado las expectativas del programa, ello debido a que ningún derecho se cumple totalmente, siempre existe una brecha entre lo

que la norma prescribe y lo que en la realidad acontece, esa brecha a veces es un abismo. La realidad ha evolucionado totalmente al margen de un programa que pretende solucionar el problema y resulta insuficiente.

Se anunció que se beneficiaría a una gran cantidad de familias, lo cual - desde nuestro punto de vista- corresponde a una política populista, en virtud de que la propiedad es dinámica en su configuración jurídica y que no hay ninguna garantía y mucho menos la Administración Pública del Distrito Federal, a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se puede comprometer en una tarea que debe ser asumida por el propio particular.

Así es como vemos que decisiones de alto nivel y un Acuerdo, pretendieron simplificar problemas sociales complejos con múltiples implicaciones y ramificaciones, sin embargo, para el gran universo de familias que se encuentran en estas circunstancias todavía persiste la irregularidad en sus propiedades.

#### **4. Principales obstáculos en el procedimiento para su Constitución**

En primer lugar, cabe señalar, que existen una gran cantidad de inmuebles en el Distrito Federal, que se encuentran en la irregularidad respecto a la titularidad registral, siendo esta irregularidad la que impide que pueda constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio.

Algunos de los obstáculos más frecuentes que existen en la actualidad son los siguientes:

1. Predios que carecen de antecedentes de propiedad, motivo por el cual es necesario iniciar el procedimiento de inmatriculación judicial y el de prescripción positiva, que se ven lentos debido a la burocracia procedimental y problemas fiscales.

2. Predios en los cuales no se sabe quién es propietario original.

3. Predios en los cuales ha fallecido el propietario sin que se abra el juicio sucesorio por parte de los herederos.

4. Fallecimiento del titular registral y consecuentemente falta de interés de los herederos para iniciar juicio sucesorio por el costo del mismo.

5. Negativa y falta de interés por parte de los actuales poseedores de estos inmuebles a pagar los derechos, gastos y honorarios para la constitución de un Régimen de Condominio.

6. Por muerte de uno o varios de los copropietarios.

7. Negativa de uno de los copropietarios o poseedores para constituir el régimen de Condominio.

Adicionalmente a los problemas arriba citados, -todavía para las personas que cuentan con sus títulos de propiedad totalmente regulares-, para la constitución del Condominio Familiar existen trámites, procedimientos, ordenamientos jurídicos, ordenamientos administrativos y sobre todo falta de capacidad y burocracia en la Administración Pública, que impiden la marcha acelerada del programa, y que ha hecho que la labor que realiza el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, no sea ágil y se vuelva insuficiente para las necesidades y demanda de las familias en la Ciudad de México, esto, contradictoriamente, repercute en perjuicio del mismo fisco, en virtud de que al no empadronarse las unidades privativas resultantes de cada régimen en el catastro e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, los propietarios nunca se acreditan como contribuyentes efectivos, lo que provoca una falta de recaudación de impuestos y va en contra de la más elemental justicia distributiva.

Ahora bien, una vez iniciando el trámite ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, la falta de atención debida y los tiempos excesivos en los distintos procesos y trámites previos a que los particulares se enfrentan, llegan a tardar meses (en el mejor de los casos), ya que actualmente el proceso para

la constitución del Condominio Familiar demora “años” para concluirse, por otro lado, la concentración de actividades sustantivas en una sola dependencia, provoca generalmente la existencia de largas filas de personas que esperan recibir atención, obstaculizando con esto el proceso y desmotivando las mejores intenciones, lo que genera una actitud negativa en el particular, que tiene la necesidad de contar con su título de propiedad en un breve plazo y en forma ágil, adormeciendo su sentido de responsabilidad y su deber fundamental de sujetar sus actos conforme a la ley; o sea, debilitando lo que doctrinariamente se denomina el "sentimiento de la legalidad", pues si bien es cierto que la voluntad ciudadana es el elemento motor del proceso, ¿cuántas veces es ésta vencida por la distancia que se debe recorrer para iniciar los trámites, presentar la documentación, etc?

Finalmente, es claro que el atender de manera concentrada a todos los interesados en constituir el régimen de todas las delegaciones en el Distrito Federal, impide conocer de manera verídica su problemática y en consecuencia las decisiones tomadas para solucionarlas no son siempre las más adecuadas.

A continuación, y con el objeto de presentar gráficamente las distintas etapas que conforman el “procedimiento actual” para la constitución del Condominio Familiar y la posterior escrituración de las unidades privativas resultantes, reproducimos el cuadro de las etapas de las que actualmente consta el proceso ante Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Dicha información se encuentra disponible en el sitio de internet <http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>, como a continuación se muestra:

## Condominio Familiar

### Qué debes hacer:

<p>Etapa 1</p> 	<p>Entrega tu solicitud y requisitos en el Módulo.</p>
<p>Etapa 1</p> 	<p>En el Módulo se entregará al interesado la constancia de inscripción para que condone y reúna los elementos para constituir el régimen de propiedad en condominio. Se entrega al interesado la documentación aprobada, con sello y firma; el Módulo se queda con copias.</p>
<p>Etapa 2</p> 	<p>El interesado entrega la solicitud y requisitos completos para su Constancia de Condominio Familiar en el Módulo.</p>
<p>Etapa 2</p> 	<p>EL INVI otorga Constancia de Condominio Familiar y entrega al interesado su documentación con sellos de revisado.</p>
<p>Etapa 3</p> 	<p>El interesado se presenta con el Notario, lleva su Constancia y documentación revisada y sellada. Designa a sus beneficiarios</p>
<p>Etapa 3</p> 	<p>El Notario recibe, revisa, condona y dentro de sus procedimientos constituye el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.</p> <p>Otorga las escrituras individualizadas de las unidades de propiedad exclusiva, notifica al INVI cuando se concluye.</p>
<h3>Viviendas de nueva creación</h3>	
<p>El</p>	<p>El interesado solicita al notario escriture una (s) nueva unidad</p>

<p>Interesado</p> 	<p>de propiedad exclusiva, proporcionando:</p> <p>Constancia, Régimen de Propiedad en Condominio, Requisitos técnicos y jurídicos</p>
<p>El Notario</p> 	<p>El Notario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibe la documentación</li> <li>• Revisa los requisitos y zonificación</li> <li>• Condonada y, dentro de sus procedimientos otorga las escrituras individualizadas de las unidades de propiedad exclusiva.</li> <li>• Notifica al INVI cuándo se escrituran las unidades de propiedad exclusiva y cuando ya conforme a la zonificación no cabe ni una unidad más.</li> </ul>

Como puede observarse, dentro del “procedimiento actual” para la constitución del Régimen de Condominio Familiar y para acceder a los beneficios del programa, necesariamente el interesado debe acudir previamente ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal y obtener la “Constancia de Condominio Familiar”, siendo ésta la única manera que posibilita la constitución de este tipo de Régimen.

Aparentemente en la información que aparece en el portal de internet del Instituto, se presenta como un procedimiento “muy sencillo”, pero en la realidad, la complejidad de los trámites y los tiempos excesivos en la revisión e integración de cada expediente dista mucho de la aparente “sencillez” con la que se promueve la constitución del Condominio Familiar, -lo que desde nuestra perspectiva- lo vuelve un programa populista y poco efectivo, de ello resulta que todo esfuerzo es siempre vano, siempre es incompleto, insuficiente para beneficiar las familias que se encuentran en la necesidad de individualizar sus viviendas, más aún, tal vez cada acción del gobierno para agilizar el proceso, se convierte involuntariamente en un motivador para seguir en la

indeterminación jurídica de las propiedades, ante tal fenómeno, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, no debe responsabilizarse indeterminadamente del proceso de Constitución del Condominio Familiar, por lo que consideramos necesario regular la figura del Condominio Familiar dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, eliminando la necesaria intervención del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, y la obtención previa de la Constancia de Condominio Familiar como una “*Conditio sine qua non*” para la Constitución del Régimen.

Con base en lo anterior, sostenemos que no debe ser competencia exclusiva de un órgano de la Administración Pública del Distrito Federal la integración de los expedientes, cuando siendo el Notario un profesional del derecho con amplios conocimientos en la materia, se podría iniciar, integrar los expedientes respectivos de cada condominio ante él, con ello, en una primera etapa, las funciones de control y evaluación del proceso de constitución del Condominio Familiar se realizarían de una manera más eficiente, para posteriormente en una segunda etapa constituir ante él directamente el Condominio Familiar, finalizando el proceso con la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el empadronamiento de las cuentas de cada unidad privativa resultante en el Catastro.

Por otro lado, corresponde a una política de renovación moral de la sociedad y de fortalecimiento del estado de derecho, el responsabilizar a la sociedad civil en su obligación de observar el marco jurídico, ya que la voluntad ciudadana es el elemento básico para la constitución del régimen, dado que además el interesado es el origen de la irregularidad, corresponde a éste la principal responsabilidad del proceso.

## **5. Propuesta para la regulación del Condominio Familiar en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.**

La constitución del Condominio Familiar, en el Distrito Federal, es un proceso fundamentalmente jurídico, por lo cual cada paso debe estar sujeto a las disposiciones de una Ley General, por lo que la propuesta principal que

aquí se expone, consiste en regular esta especie de condominio dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, integrando al Condominio Familiar de forma permanente y específica, es decir, no solamente que esté regulado en un acuerdo en el que su definición “ni siquiera existe”, el cual, además está limitado a una vigencia de carácter temporal y a la obtención necesaria de una constancia previa para su Constitución que solamente puede otorgar el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Adicionalmente, y con el objeto de hacer la integración y reconocimiento de esta especie de condominio en la Legislación de una manera “integral” consideramos necesario que debe de hacerse referencia en el texto del artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, al nexo de parentesco que pudiera existir entre los distintos propietarios de un inmueble lo que le otorgaría un reconocimiento pleno a esta figura, y así mismo considerarse expresamente al Condominio familiar dentro de los asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública en la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La reforma a los distintos ordenamientos jurídicos que se plantea en el presente trabajo, debe de partir del reconocimiento de la figura del Condominio Familiar como una especie más de las que actualmente existen, para dar una respuesta efectiva a un reclamo popular y a la regulación de situaciones “de hecho” que actualmente persisten en una gran cantidad de inmuebles en el Distrito Federal, posibilitando a los propietarios de este tipo de inmuebles para acudir directamente ante Notario Público para llevar a cabo la constitución del Condominio Familiar, sin necesidad de la obtención previa de la Constancia que en la actualidad solo puede expedir el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, terminando así con una dependencia de la intervención previa del mencionado Instituto.

En este sentido se propone la reforma y adición a los artículos **2º, 6º, 8º y 9º**. de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a fin de incluir y definir al Condominio Familiar como una especie más

de las que actualmente contempla dicho ordenamiento, para quedar redactados de la siguiente manera:

**“Artículo 2.-** Para efectos de ésta Ley se entiende por:...

**ADMINISTRADOR CONDÓMINO: ...**

**ADMINISTRADOR PROFESIONAL: ...**

**ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:...**

**ASAMBLEA GENERAL: ...**

**CONDominio: ...**

**CONDÓMINO: ...**

**CONDominio FAMILIAR: El inmueble cuya propiedad pertenece a dos o más familiares, a los que corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común, el cual se constituye en un lote con vivienda ya construida o en proyecto, debiendo acreditarse que el 50% de los propietarios del total de unidades privativas resultantes tengan parentesco civil o consanguíneo entre ellos hasta el tercer grado conforme a la legislación civil en el Distrito Federal, y que se acredite fehacientemente que el total de las unidades privativas resultantes son destinadas a casa habitación, salvo lo previsto en el Artículo 9 BIS de la presente Ley“.**

**“Artículo 6.-** Son condominios que por sus características sociales y parentesco entre sus propietarios están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:...

**I.-...**

**II.-...**

**III.- Aquellos en los que el 50% de los propietarios del total de unidades privativas resultantes tengan parentesco civil o consanguíneo entre ellos hasta el tercer grado conforme a la legislación civil en el Distrito Federal, y que se acredite fehacientemente que el total de las unidades privativas resultantes son destinadas a casa habitación, salvo lo previsto en el Artículo 9 TER de la presente Ley.**

**“Artículo 8.-** El Régimen de Propiedad en Condominio **en cualquiera de sus modalidades,** puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.-...

II.-...

III.-...

IV.- El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;

V.- El valor de la vivienda en Condominio Familiar sea el que limitativamente dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, considerando cada Unidad de Propiedad Exclusiva resultante como una vivienda, tomando en cuenta el valor catastral que corresponda, de acuerdo con el dictamen que para tal efecto emita el Director Responsable de Obra respectivo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, aplicando los valores unitarios consignados en el Código Fiscal del Distrito Federal;

VI.- En Condominio Familiar, los inmuebles cumplan con los dictámenes de habitabilidad avalados por arquitecto titulado, y seguridad estructural suscrito por un Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural;

VII. En Condominio Familiar, los proyectos arquitectónicos para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio cumplan los requisitos establecidos en esta Ley y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

**“Artículo 9.-** Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio **en cualquiera de sus modalidades,** el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:...”

Así mismo, propongo la adición de los artículos **9º BIS, 9º TER, 9º QUATER,** en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a fin de establecer los requisitos previos necesarios para la

constitución ante Notario del Condominio Familiar; delimitar el uso distinto al habitacional que pudiera existir en el inmueble; integrando finalmente las facilidades administrativas que actualmente están comprendidas en el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de abril de 2012, para quedar redactado de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 9 BIS.- Para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Familiar, se deberán reunir los siguientes requisitos:**

**I.- Dictamen de Seguridad Estructural, en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, emitido por un Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural, con carnet vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;**

**II. Que los inmuebles no se ubiquen en zona de conservación ecológica o de alto riesgo;**

**III. Que las Unidades de Propiedad Exclusiva destinadas a uso habitacional existentes cuenten, por lo menos, con baño y un dormitorio;**

**IV. Que cuenten con iluminación y ventilación natural en espacios habitables;**

**V. Que cuenten con conexión de drenaje a la red pública o en su defecto tengan fosa séptica; y**

**VI. Que los baños sin ventilación natural, tengan un dispositivo de ventilación no menor a 4” de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.”**

**“ARTÍCULO 9 TER.- Para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Familiar, el uso distinto al habitacional no deberá rebasar el 30% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble.”**

**“ARTÍCULO 9 QUATER.- Respecto de los inmuebles construidos en los que se Constituya el Régimen de Propiedad en Condominio Familiar, no se requerirá presentar Licencias, Permisos, Manifestaciones o Autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos los requisitos administrativos y urbanos.**

**En la aplicación de las facilidades administrativas establecidas en la presente Ley, se estará a lo dispuesto en la Norma General de Ordenación Número 26, denominada “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, en términos del Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, así como lo dispuesto en la Norma de Producción Social de Vivienda señalada en los programas de desarrollo urbano”**

Ahora bien, derivado de la propuesta de la incorporación del Condominio Familiar dentro del contenido del Artículo 6º. de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y debido a que este tipo de régimen estaría sujeto a las disposiciones establecidas en el **Título Quinto** de dicha Ley, se vuelve necesario adecuar el contenido de los artículos **74, 75, 76, 77 y 78**, por lo que a continuación desarrollamos la propuesta de adición y modificación de tales preceptos, de la siguiente manera:

**“TITULO QUINTO  
DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL, POPULAR Y  
FAMILIAR.  
CAPITULO ÚNICO**

**Artículo 74.- ...**

**Artículo 75.-** Estos condominios **podrán** por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social, popular **y familiar** para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.-...

III.- ...

**Artículo 76.-** La Administración Pública del Distrito Federal deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social, popular **y familiar**.

...

**Artículo 77.-** En las asambleas de condóminos, además de la votación económica, también se podrá efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto; cuyo ejercicio será organizado, ejecutado y calificado por el Comité de Vigilancia, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de las propiedades no habitacionales, cuyas cuotas podrán ajustarse a lo siguiente:

Cuando en un condominio de interés social, popular **o familiar** también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una respecto a la superficie de indiviso de la vivienda de menor tamaño, que para tal efecto fungirá como unidad de medida, o bien de acuerdo a criterios comerciales.

**Artículo 78.-** La administración de los condominios de interés social, popular o familiar en los que el número de unidades de propiedad privativa exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, colocará mensualmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:

- a) El total de ingresos y egresos por rubro;
- b) El monto de las cuotas pendientes de pago;
- c) El saldo contable, y
- d) La relación de morosos con el monto de sus cuotas pendientes de pago.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.”

Finalmente, al tenor de las reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal expuestas anteriormente, y con el objeto de hacer de esta reforma un reconocimiento integral a la figura del Condominio Familiar que prevea además la posibilidad de realizar su tramitación e instrumentación “directa” ante Notario, propongo la reforma al artículo **951** del Código Civil para el Distrito Federal, (como “principio rector” del Régimen de Propiedad en Condominio), para establecer expresamente dentro del contenido del mismo la posibilidad de existencia del nexo de parentesco entre los propietarios de un inmueble, así como la adición al artículo **166** de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, a efecto de considerar al Condominio Familiar como un asunto susceptible de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública, proponiendo –en su parte conducente-, la siguiente redacción:

**“Artículo 951.** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un

elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, **incluyendo aquellos entre los que exista parentesco civil o consanguíneo hasta el tercer grado conforme a las disposiciones de este Código**, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute...”

“**Artículo 166.-** En los términos de esta ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:

**I.-...**

**II.-...**

**III.-...**

...En forma específica, ejemplificativa y no taxativa, en términos de este capítulo y de esta ley:

a)...

b)...

c)...

**d) En la constitución de Régimen de Propiedad en Condominio de Vivienda de Interés Social, Popular o Familiar así como en la formalización de las transmisiones de las unidades de propiedad exclusiva resultantes de la constitución de tales regímenes.”**

## **6. Ventajas**

1.- Integrar y regular la figura del Condominio Familiar dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sería una opción real, permanente y definida para quienes actualmente habitan en inmuebles con las características expuestas en el presente trabajo, garantizando el patrimonio familiar de miles de personas en el Distrito Federal.

2.- Se disminuirían considerablemente los conflictos sociales generados por la indeterminación jurídica de cada una de las unidades privativas que lo conforman.

3.- Se aumentaría el monto de la recaudación fiscal del Gobierno del Distrito Federal, a través de la determinación y control de los propietarios sujetos al pago de impuestos.

4. Se sientan las bases para que en lo futuro, los conflictos relativos a los Condominios Familiares se rijan por una Ley General y procedimientos adecuados; y

5. Se mejoraría la calidad de vida de los habitantes del Condominio, a través de la reordenación de su crecimiento urbano, físico y espacial;

6. La eliminación de la necesaria intervención del Instituto de Vivienda del Distrito Federal en el proceso de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Familiar, y la eliminación de la obtención previa de la Constancia respectiva -que actualmente solo puede expedir este Instituto-, representaría un ahorro de tiempo considerable en el actual proceso de constitución del Condominio Familiar.

## **7. Campaña de Sensibilización**

Para poder tener éxito en la aplicación de las reformas propuestas, no basta con su implementación, se requiere una campaña de sensibilización de la población involucrada, con el fin de promover la constitución de este régimen de Condominio en las familias buscando:

1. Hacer que los propietarios y poseedores de esta gran cantidad de inmuebles legalicen su propiedad de una manera fácil y expedita.

2. Crear conciencia de que los principales beneficiados en la constitución del Condominio Familiar son sus propietarios o poseedores.

3. Convencer a la población de la importancia que tiene el tener regularizado un bien inmueble que forma parte de su patrimonio familiar.

4. Reforzar los lineamientos indicados en la Ley y aprovechar los beneficios fiscales que al efecto se establezcan.

De la exposición realizada en los capítulos que preceden, formulamos las siguientes:

## **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** El Régimen de Propiedad en Condominio es una especie del derecho de propiedad en la que se combinan la propiedad exclusiva o individual sobre el departamento, vivienda, casa o local y la propiedad común o copropiedad sobre ciertas áreas indispensables para el uso o disfrute de un inmueble.

**SEGUNDA.-** No obstante a que el régimen condominal tiene orígenes remotos, su generalización es, en cambio moderna y producto de nuevas necesidades económicas, se trata de la traducción actual de un fenómeno que se ha venido incrementando, el de la solución jurídica a un problema urbano: la necesidad de expansión frente a la insuficiencia territorial.

**TERCERA.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio existen dos tipos de derechos: el primero, un derecho de propiedad sobre los departamentos, viviendas, casas o locales que lo integran; y el segundo un derecho de copropiedad sobre los bienes y servicios comunes del inmueble, necesarios para la existencia, seguridad y conservación del inmueble, que permiten a todos sus ocupantes el uso y disfrute de sus bienes de dominio exclusivo.

**CUARTA.-** La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para vivienda de interés social o popular es de orden público y de interés social, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

**QUINTA.-** El Condominio Familiar es un instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones de unas trescientas mil viviendas en la Ciudad de México, en donde habitan tres millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la

complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica.

**SEXTA.-** Con la figura del Condominio Familiar se logra brindar seguridad jurídica a un importante número de familias, quienes pueden ver consolidado su esfuerzo por asegurar su patrimonio inmobiliario.

**SÉPTIMA.-** La agilización en el proceso de constitución del Condominio Familiar representa -desde nuestro punto de vista- una propuesta también de mejoramiento del entorno de las viviendas de las unidades habitacionales, así como un mejoramiento en las relaciones sociales de las familias que lo habiten, por lo que se vuelve necesario buscar nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren substancialmente el bienestar de las familias.

**OCTAVA.-** Mediante el impulso a la figura del Condominio Familiar, se puede contribuir a resolver el problema que al día de hoy prevalece en una gran cantidad de familias que habitan en el Distrito Federal, en las que existe la irregularidad e inseguridad jurídica en su patrimonio, disminuyendo también los conflictos sociales generados por la indeterminación jurídica de cada unidad privativa, teniendo como objetivo terminar con los problemas familiares que tienen su origen en la propiedad territorial irregular.

**NOVENA.-** El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, no debe responsabilizarse indeterminadamente del proceso de Constitución del Condominio Familiar, por lo que se vuelve necesario regular la figura del Condominio Familiar dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, eliminando la necesaria intervención del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, y la obtención previa de la Constancia de Condominio Familiar.

**DÉCIMA.-** No debe ser competencia exclusiva de un órgano de la Administración Pública del Distrito Federal la integración de los expedientes, cuando siendo el Notario un profesional del derecho con amplios conocimientos

en la materia, se podrían iniciar e integrar los expedientes respectivos de cada condominio ante él, con ello, en una primera etapa, las funciones de control y evaluación del proceso de constitución del Condominio Familiar se realizarían de una manera más eficiente, para posteriormente en una segunda etapa constituir ante él directamente el Condominio Familiar, finalizando el proceso con la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el empadronamiento de las cuentas de cada unidad privativa resultante en el Catastro.

**DÉCIMA PRIMERA.-** La constitución del Condominio Familiar, en el Distrito Federal, es un proceso fundamentalmente jurídico, por lo cual cada paso debe estar sujeto a las disposiciones de una Ley General, por lo que debe regularse esta especie de condominio dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, integrando al Condominio Familiar de forma permanente y específica, es decir, no solamente que esté regulado en un acuerdo en el que su definición “ni siquiera existe”, el cual, además está limitado a una vigencia de carácter temporal y a la obtención necesaria de una constancia previa para su Constitución que solamente puede otorgar el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Corresponde a una política de renovación moral de la sociedad y de fortalecimiento del estado de derecho, el responsabilizar a la sociedad civil en su obligación de observar el marco jurídico, ya que la voluntad ciudadana es el elemento básico para la constitución del régimen, dado que además el interesado es el origen de la irregularidad, corresponde a éste la principal responsabilidad del proceso.

**DÉCIMA TERCERA.-** Finalmente, y para hacer una solución integral, se debe crear una campaña de sensibilización, conciencia y una cultura condominal en los miembros de las familias que habitan en este tipo de inmuebles, con el fin de que sus propietarios o poseedores no abandonen irresponsablemente sus obligaciones respecto del mantenimiento y conservación de las diversas unidades privativas que lo componen, en los servicios generales y en las áreas comunes por la falta de organización y participación, traduciéndose en un mejoramiento del espacio vital de las familias en la Ciudad de México.

## BIBLIOGRAFIA.

### LIBROS

- AGUILAR Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, México, Editorial Porrúa, 1980.
- ALESSIO Robles, Miguel, Temas de Derechos Reales, México, Editorial Porrúa, 2004.
- ÁLVAREZ, José María, Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias, Edición facsimilar de la primera reimpresión mexicana de 1826, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1982.
- BATAILLÓN, Claude, La Ciudad y el Campo en el México Central, México, Siglo XXI Editores, 1972.
- BEJARANO González, Fernando. La Irregularidad en la Tenencia de la Tierra en las colonias populares Editorial Trillas, 2006.
- BEJARANO Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles, Quinta edición, México, Editorial Oxford, 2009.
- BORJA Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones, 21ª Edición, México, Editorial Porrúa. 2009.
- BORJA Martínez, Manuel. La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano. México, Editorial Porrúa. 1991.
- CARRAL y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, 1993.
- Códigos Antiguos de España, colección completa, Madrid España, López Camacho impresor, 1885.
- DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez, 11ª edición, México, Editorial Porrúa. 2008.
- DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, El Notario, Asesor Jurídica Calificado e Imparcial, Redactor y Dador de Fe, segunda edición, México, 2007.
- FLORIS Margadant. El Derecho Privado Romano, 19ª. Edición, México, Editorial Porrúa, 1992.
- GALINDO Garfias, Ignacio, Derecho Civil. Primer curso: Parte general. Personas. Familia, décima edición, México, Editorial Porrúa, 1990.
- GALINDO Garfias, Ignacio, El Código Civil de 1884 del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, México, Editorial Porrúa, 1975.

- GARCÍA Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho 61<sup>o</sup> Edición Reimpresión, México, Editorial Porrúa, 2009.
- Guilarte Zapatero, Vicente, et al. La Reforma de la Propiedad Horizontal, Valladolid, España, 1999.
- GUTIÉRREZ y González, Ernesto. El Patrimonio, quinta Edición, México, Editorial Porrúa, 1995.
- GUTIÉRREZ y González, Ernesto. Derecho Administrativo y Derecho Administrativo al Estilo Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1998.
- GUZMÁN Araujo Pandal, Gerardo. El condominio, su constitución, compraventa y administración, sexta edición. México, Editorial Trillas, 2006.
- DE IBARROLA Antonio. Cosas y Sucesiones, 14<sup>a</sup> Edición, México, Editorial Porrúa, 2004.
- DE LA MATA Pizaña, Felipe, et al. Bienes y Derechos Reales, tercera edición, México, Editorial Porrúa, 2009.
- DE LA MATA Pizaña, Felipe, et al. Derecho Familiar y sus reformas más recientes en la legislación del Distrito Federal, cuarta edición, México, Editorial Porrúa, 2008.
- MONTAÑO, Jorge, Los pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontáneos, México, Siglo XXI Editores, 1983.
- MORINEAU Iduarte, Marta, et al. Derecho Romano, Cuarta Edición, México, Editorial Oxford University Press, 1998.
- MUNARD Bernard, Pedro A. La regulación Española a la Multipropiedad, España, Editorial, Aranzadi, 1999.
- PETIT Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, 24<sup>o</sup> Edición, México, 2008. Traducido de la Novena Edición Francesa por D. Fernández González José
- PÉREZ González, Vicente. Manual del Condominio, México, Asociación Mexicana del Condominio, México, D.F., 2001.
- PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, México, Editorial Porrúa, 1997.
- PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México, México, UNAM, 1983.
- RICO Álvarez, Fausto et. al., Derecho de Familia, México, Editorial Porrúa, 2001.

RÍOS Hellig, Jorge, La práctica del derecho notarial, octava edición, México, Editorial Mc Graw Hill, 2012.

ROSAT Aced, José Ignacio, et al. Comunidades de propietarios. 3ª Edición, Valladolid España, Editorial Guías, 1999.

RUIZ Rico, José Manuel. Multipropiedad y Aprovechamiento por Turno. México. Editorial Civitas, 1999.

SALDAÑA Arredondo, María Estela, Regularización de la Tierra en el Distrito Federal, Tesis UNAM, 1985.

SÁNCHEZ Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, 15º Edición Actualizada, México. Editorial Porrúa, 1997.

VILLORO Toranzo, Ramón. Introducción al Estudio del Derecho, 5ª Edición, México, Editorial Porrúa, 1982.

## **REVISTAS Y DICCIONARIO**

CAMPILLO Antonio, “La jurisdicción Voluntaria y el Notario”, Revista de Derecho Notarial Mexicano, año IX, México, septiembre 1965.

Diccionario Jurídico Mexicano, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Volumen V y VI, 1984.

## **LEYES**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación 15 de octubre de 2012.

Código Civil para el Distrito Federal. Publicada en la Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928.

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 15 de julio de 2010.

Ley del Notariado para el Distrito Federal. Publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 28 de marzo de 2000.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 27 de enero de 2011.

## **REGLAMENTOS**

Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, con fecha 14 de junio de 2011

## ACUERDOS

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de abril de 2012.

## INTERNET

Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal, Asamblea Legislativa del **Distrito Federal**, <http://www.aldf.gob.mx/leyes-107-2.html>, fecha de consulta el 22 de septiembre de 2012

Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal, Instituto del Vivienda <http://www.invi.df.gob.mx/portal/condominio.aspx>, fecha de consulta: 16 de septiembre de 2012.

Sitio del Portal Ciudadano del Gobierno del Distrito Federal, Instituto del Vivienda <http://www.invi.df.gob.mx/portal/l2012Planeacion.aspx>, fecha de consulta: 16 de septiembre de 2012.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

---

