



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**“CRÍTICA Y PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN A LA REFORMA DEL 24 DE
MARZO DE 2017 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DESDE LA PERSPECTIVA DEL
NOTARIO PÚBLICO”**

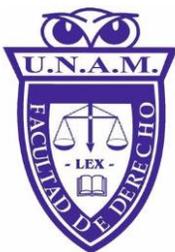
TESIS

QUE PARA OPTAR EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

HÉCTOR VLADIMIR JUÁREZ RODRÍGUEZ

ASESOR: MTRO. RAFAEL MANUEL ROCHER GÓMEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA, CD.MX.

2020



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.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO
CIVIL.

OFICIO INTERNO
SEMCIVI/01/2020

ASUNTO: Aprobación de tesis.

LIC. IVONE RAMIREZ WENCE
DIRECTORA GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, UNAM
P R E S E N T E

El alumno **HÉCTOR VLADIMIR JUÁREZ RODRÍGUEZ**, quien tiene el número de cuenta 311095771, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad del Lic. Rafael Manuel Rocher Gómez la tesis denominada **“CRITICA Y PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN A LA REFORMA DEL 24 DE MARZO DE 2017 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DESDE LA PERSPECTIVA DEL NOTARIO PÚBLICO.”**, y que consta de 213 fojas útiles

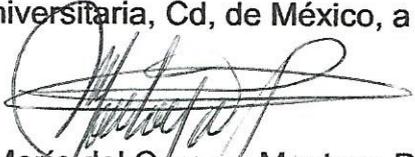
La tesis de referencia en mi opinión satisface los requisitos reglamentarios respectivos por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 de los lineamientos para el funcionamiento de los seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar su trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel en que le será entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional- Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedido por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo

“POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU”

Cd, Universitaria, Cd, de México, a 17 de septiembre del 2020



Mtra. María del Carmen Montoya Pérez
Directora del Seminario

AGRADECIMIENTOS

A mi padre, hombre inquebrantable y de gran carácter, quien con su gran amor a la vida y determinación ha sabido guiarme. Te amo.

A mi madre, mujer incansable de mil batallas, quien con su cariño y dedicación me ha convertido en la persona que soy. Te amo.

A mi hermana, quien siempre ha sabido motivarme y enseñarme el camino para mejorar. Te amo.

A Manuel, amigo de toda la vida, quien sin su apoyo todo esto no sería posible.

A Gabriela, amiga incondicional, quien con su apoyo y tiempo me hicieron cumplir este objetivo.

Al maestro Rocher, quien supo apoyarme y brindarme su tiempo para la realización de la presente investigación.

Y por último, a todas las personas que sin mencionarlas, me han sabido enseñar algo en la vida.

Gracias.

*“El derecho que no realiza la justicia,
sigue siendo derecho pero ha traicionado a su fin”*

-Rafael Rojina Villegas.-

ÍNDICE

Capítulo 1

Antecedentes de la Propiedad por Pisos o Departamentos

1.1 Introducción	1
1.2 La propiedad por pisos en el derecho romano.....	5
1.3 Desarrollo de la propiedad por pisos o departamentos en Europa (1400-1900).....	10
1.4 La época de la dominación española y los primeros años después de la independencia	24
1.5 Nuestros códigos civiles de 1870, 1884 y 1928.....	28

Capítulo 2

Leyes, Reglamentos y reformas que han regulado el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad de México

2.1 Ley sobre el Régimen de Propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954.....	35
2.2 Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, del 28 de diciembre de 1972.....	47
2.3 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 31 de diciembre de 1998.....	68
2.4 Ley De Propiedad en Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal, del 27 de enero de 2011 y su reglamento.....	93
2.5 Reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 24 de Marzo de 2017.....	114

Capítulo 3

Naturaleza Jurídica, procedimiento de creación y disolución del Régimen de Propiedad en Condominio

3.1 Principales teorías sobre la Naturaleza Jurídica de la propiedad en condominio	131
3.2 Requisitos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio.....	141
3.3 La propiedad exclusiva sobre el departamento	156
3.4 Los bienes de uso común del condominio	158
3.5 Las obligaciones de los propietarios con relación a los bienes y servicios comunes.....	163
3.6 Estructura Orgánica del condominio	167
3.7 La disolución del régimen.....	172

Capítulo 4

Propuestas de reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus beneficios

4.1 Creación de una plataforma digital de verificación de documentos para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y la transmisión de sus unidades privativas.	175
--	-----

4.2 Reformar los requisitos de constitución para otorgar certeza jurídica a las personas que constituyan el Régimen de Propiedad en Condominio.	188
4.3 Reforma a la fracción f) del artículo 9 fracción I bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, respecto a la entrega de la póliza a las alcaldías, para la disminución del impacto a la industria de la construcción.	194
CONCLUSIONES.....	205
BIBLIOGRAFÍA.....	208
HEMEROGRAFÍA	210
LEGISLACIONES.....	212

Capítulo 1

Antecedentes de la Propiedad por Pisos o Departamentos.

1.1 Introducción

En la Ciudad de México, en general en la zona metropolitana, el régimen de propiedad en condominio ha ido proliferando. Esto se debe en parte al crecimiento que ha tenido la población en los últimos años; la concentración de actividades económicas productivas y de servicios tanto en el sector público como en el privado en un área geográfica determinada; y que las personas requieren viviendas cercanas a los sitios donde laboran a fin de ahorrar tiempo y dinero en traslados.

Es por esto que muchos inversionistas y entidades del sistema financiero han apostado por invertir en la construcción de desarrollos inmobiliarios; así como en el otorgamiento de créditos a personas que buscan adquirir un inmueble. Estos inmuebles pueden encontrarse sujetos a un régimen en condominio, por lo tanto, es un hecho que la vivienda en condominio representa el futuro de la oferta inmobiliaria en la Ciudad de México. Sin embargo, derivado de la reforma del 24 de marzo de 2017 a la Ley de Condominio, se insertó como obligación al momento de la constitución del régimen de propiedad en condominio presentar ante el notario:

- El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo
- El dictamen de impacto urbano (expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda)
- La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente

- La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto

Todos estos documentos deberán ser anexados por el notario al apéndice de la escritura constitutiva. Esto implicó nuevas condiciones para los propietarios que decidieran constituir el régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles de los cuales son propietarios.

De igual forma, orilla a los inversionistas, entidades financieras y a los propios habitantes que viven en pisos o departamentos, y que no tienen constituido un régimen a desistirse de esta opción. La dificultad que representa reunir todos estos requisitos - establecidos en el artículo 9º en su fracción I bis de la ley antes mencionada- implica que, sin ellos, el notario nunca autorizará la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio.

Todo lo anterior se suma al casi nulo estudio que las universidades han dedicado al estudio de la propiedad en condominio en México; a la carencia de juzgadores especializados en la atención de la problemática condominal; y a la propia conceptualización de la propiedad en condominio que se ve reflejada en los criterios administrativos y presupuestales. En conjunto los factores mencionados han evitado mantener, mejorar y brindar servicios públicos o recursos a unidades habitacionales y condominios, bajo el argumento de ser propiedades privadas.

Por lo tanto, a la luz del derecho internacional comparado, la legislación que regula el régimen de propiedad en condominio en México se encuentra rezagada y cada día que pasa se vuelve más urgente su actualización ante el crecimiento exponencial de las ciudades; las exigencias del desarrollo urbano; y las demandas ciudadanas ante nuevas necesidades.

La necesidad de una reforma, con mayor sentido social que las hechas en el pasado, surge de las estimaciones acerca de que en 2030 habrá un millón doscientas mil viviendas en régimen de condominio. Esto implica un aumento del 50% respecto de la última medición realizada en 2010; ello aunado al deterioro y abandono en el que se encuentran miles de unidades habitacionales sujetas al régimen de propiedad en condominio, atentan contra el bienestar de las personas que ahí habitan.

Una prueba de ello son las afectaciones derivadas del sismo del pasado 19 de septiembre de 2017, donde además de ponerse en riesgo la integridad de las estructuras de los inmuebles, también estuvieron en peligro vidas humanas. Este fenómeno se debió a la falta de actuación y coordinación que deberían tener las autoridades inmiscuidas en el procedimiento de constitución y aquellas que, una vez constituido el régimen, son las encargadas de la revisión y atención.

Algunos datos que ilustran esta problemática son presentados a continuación:

1. Actualmente casi la mitad de las viviendas en la Ciudad de México no tienen escrituras, lo cual desalienta y priva a las personas de la posibilidad de transmitir la propiedad, si así lo desean.
2. Existe una fuga de ingresos para el gobierno de la Ciudad de México debido a que, al no estar empadronada la cuenta catastral, se están dejando de generar cuentas de predial y por ende el pago del impuesto del mismo nombre.
3. De igual manera, al no contar con una cuenta de agua para el pago de los derechos por el servicio prestado, también se está dejando de percibir este ingreso.
4. La imposibilidad de sucesión de propiedad a su vez implica que el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles -el cual es calculado, retenido y enterado a la Secretaria de Finanzas por el Notario Público- no se perciba.

Lo antes expuesto es prueba de la necesidad de atender una problemática que ha sido ignorada por mucho tiempo por los investigadores y que afecta actualmente a siete mil doscientas treinta y cuatro unidades habitacionales en la Ciudad de México sujetas al régimen de propiedad en condominio y en las cuales habitan alrededor de 3.5 millones de personas.

Una ciudad que pretende ser resiliente requiere diagnósticos y estudios sobre los posibles riesgos, así como contar con sistemas informativos al alcance de cualquier persona que quiera consultar si el inmueble que esta por adquirir o que se encuentra en condominio, cumplió con todos los requisitos establecidos por la ley. Para ello, la actualización de las leyes y la adecuada intervención de las autoridades son piezas fundamentales.

Es por eso, que si planteamos reformar la ley para que vuelva a ser viable y funcional para: favorecer la inversión de entidades financieras; que dichas entidades decidan otorgar créditos para realizar desarrollos inmobiliarios o para adquirir bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; y que las personas que viven en copropiedad, en pisos o departamentos, decidan constituir su régimen para que cada persona cuente con su unidad privativa.

Todas las medidas antes mencionadas, propiciarían un beneficio a las finanzas del gobierno de la Ciudad de México, pues se generarían nuevamente los números de cuenta catastral que a su vez impulsarían el impuesto predial y los derechos por consumo de agua.

También favorecería la recaudación de los impuestos correspondientes a la transmisión de la propiedad y el Impuesto Sobre la Renta (ISR), mismos que son retenidos por el notario de la Ciudad de México, quien otorga la escritura de transmisión de propiedad y que, dentro de sus obligaciones está la de enterar de dichas operaciones a las autoridades fiscales correspondientes. En conjunto,

dichas medidas representarían mayores ingresos, mediante la recaudación fiscal, al gobierno de la Ciudad de México y mayor certeza jurídica para los condóminos.

Por lo anterior, consideramos que la aportación de la presente investigación será la de dotar de herramientas para agilizar la escrituración a las autoridades y notarios públicos; favorecerá una mejor relación entre autoridades y vecinos y representará también, como efecto colateral, el mejoramiento en las finanzas del Gobierno de la Ciudad de México y el aumento de la certeza jurídica que el notario otorga a los propietarios de las unidades habitacionales que se encuentran sujetas al régimen de propiedad en condominio.

1.2 La propiedad por pisos en el derecho romano

En la actualidad podemos afirmar que la mayoría de las instituciones jurídicas civiles que conocemos fueron influenciadas, por lo menos en sus orígenes, en el derecho romano, pero en este caso la propiedad por pisos, en el derecho romano, era una institución prácticamente desconocida. Esto debido a que no era necesario construir sobre un mismo terreno múltiples casas o pisos para habitarlos, ya que la población de Roma no era tan abundante para requerir que en un terreno se tuvieran que edificar pisos o departamentos. Además, no era posible compartir el derecho de propiedad sobre pisos, debido al principio de “todo lo que se edifica cede al suelo”¹, ya que, si el propietario o copropietarios del suelo adquirieran el bien edificado, no podían existir propietarios exclusivos de los mismos.

Reforzando la idea anterior, el maestro Manuel Borja Martínez², expone que existen dos posturas respecto de la propiedad por pisos o departamentos en Roma. La primera, consiste en que no pueden encontrarse en el Derecho romano

¹ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1957, p.17.

² Ídem.

pruebas de la existencia de la propiedad por pisos o departamentos. Esto se debe a que su constitución se oponía terminantemente al principio *superficies solo cedit* -que todo aquello que se edifica pertenece al suelo- por lo que se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias; siguiendo con el mismo orden de ideas el maestro Jerónimo González y Martínez menciona lo siguiente:

*Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de presentar un cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica. La lana, la piel, los huesos, la carne de una oveja no pueden ser objeto de sendos dominios mientras el animal vivo asuma, en su individualidad perfectamente determinada, todos estos elementos integrantes; y se necesita esquilarlo, matarlo, desollarlo y descuartizarlo para que cada una de sus partes sustanciales pueda entrar como objeto jurídico en la relación de propiedad correspondiente...El solar, como las piedras y materiales de construcción, perdían su existencia independientemente, quedaban sometidos a un dominio inescindible, no podían pertenecer a distintos propietarios, ni ser sometidos a hipotecas diferentes, y caso de conflicto entre los titulares anteriores a la unión, el derecho objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el edificio era una cosa accesoria (*Superficies solo cedit*). Todos los elementos incorporados se reputaban propios de la casa, del edificio o del palacio y de ellos se hablaba como porciones o partes que seguían la suerte del suelo estimado como cosa principal por su permanencia, inmutabilidad e indestructibilidad.³*

³ Ibídem, p.18.

Contrario a lo anteriormente expuesto, respecto de la inexistencia las propiedades fraccionadas por pisos o departamentos en Roma, el historiador Barthold Georg Niebuhr en su obra *Historia de Roma*⁴, señala que fue posible la existencia de dicha figura jurídica con fundamento en un texto de Dionisio y que fue hasta el año 298 posterior a la fundación de Roma, cuando se decretó la *Lex Icilia de Aventino Monte*. Esta ley, aprobada por la propuesta del tribuno de la plebe, fue promovida por Lucio Icilio tribuno del pueblo romano y otorgó el derecho al pueblo de habitar y edificar en el Monte Aventino. Lo anterior, originó que diversas familias comenzaran a construir edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos. Según la opinión de Niebuhr⁵ podríamos considerar este hecho como la primera muestra de la propiedad por pisos o departamentos en el Derecho romano.

Reforzando la opinión de Niebuhr, el maestro y Notario Borja Martínez⁶ nos indica que también se ha querido encontrar antecedentes del condominio en Roma en la interpretación de tres textos del digesto, uno de la autoría de Papiniano y los otros dos de Ulpiano. El primero nos indica que dos casas con un mismo techo, no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra. En el primer texto de Ulpiano se refiere a la existencia de una pared en medio de un predio para así poder dividirla en dos y por ende tener dos casas, y el segundo de los textos se refiere a un superficiario que tenía acceso por un sitio público y el pretor lo protege por medio de un interdicto en contra del propietario.

Ya expuestas ambas posturas acerca de la existencia del condominio en roma, el maestro Borja Martínez concluye al respecto lo siguiente:

⁴ Ídem.

⁵ Ídem.

⁶ *Ibíd*em, p.19.

En consecuencia, creemos con Racciatti, Bugeda y Thévenot que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia del principio Superficies solo cedit, y que no podemos encontrar en el Derecho Romano el origen de nuestra actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes.⁷

El argumento que sostiene que el condominio no tiene su origen en Roma es repetido de forma unánime en la doctrina. Sin embargo, la accesión es una forma de adquirir la propiedad, por lo tanto, el principio mencionado se refiere a la forma de adquisición y no al condominio, que es una modalidad de la misma.

Para entender lo anterior debemos primero hablar de la propiedad en Roma y posteriormente adentrarnos en las limitaciones que este derecho tenía y cuáles eran las formas de adquisición de la propiedad y que el término condominio si fue conocido por los romanos, pero era utilizado como sinónimo de copropiedad.

Los romanos no definieron el concepto de propiedad y solo se preocuparon por establecer los beneficios que otorga a su titular, que son el *ius utendi* o *usus*, *ius fruendi* o *fructus* y el *ius abutendi* o *abusus*, como menciona el jurista Alfredo Di Pietro, “en los tiempos antiguos no existe una denominación específica para la propiedad”⁸. En el mismo sentido que el autor anterior encontramos la opinión de Eugene Petit quien menciona lo siguiente:

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 de dominium, de mancipium y de propietas. Pero los comentaristas

⁷ *Ibíd*em, p.22.

⁸ Di Pietro, Alfredo, *Derecho privado romano*, 2a. ed., Buenos Aires, Ediciones de palma Buenos Aires, 1999, p.119.

*condensaron el derecho de propiedad en la breve formula ius utendi, fruendi, abutendi*⁹

Sin embargo, a fines de la República, aparecieron algunas palabras que comenzaron a conceptualizar a la propiedad, por ejemplo, *propietas*, que señalaba que algo pertenecía a una persona y *dominus*, sinónimo de señor y hace referencia al señorío jurídico que se tenía sobre la cosa.

La propiedad puede ser ilimitada en un principio, pero para evitar la invasión de la esfera jurídica de otras personas los romanos decidieron establecer limitaciones al mismo. Así que impusieron limitaciones para beneficiar a un tercero; es así como surge la copropiedad como una limitación al derecho real de propiedad, misma que los romanos conocían como copropiedad o condominio. Esta figura se aparecía cuando un mismo objeto pertenecía a varias personas y era llamado *communio*¹⁰, sin embargo, esta figura no reconoce plena disposición sobre el objeto por uno solo de los dueños.

A pesar de esta idea, la primera figura de una *communio* aparece en el antiguo derecho con la *communio* de derechos hereditarios que se producía automáticamente en los casos cuando el *paterfamilias* fallecía, situación que ocasionaba que entre los herederos existiera una sociedad legítima y natural que se llamaba *ercto non cito*, es decir, de dominio indiviso e implicaba que el condominio era sinónimo de copropiedad producida por la herencia.

La situación nacida de la *communio* era muy inestable debido a las dificultades entre los condóminos para el uso y la administración económica de los bienes en común, por lo tanto, se consideró como un régimen transitorio que

⁹ Petite, Eugene, *Tratado elemental de Derecho romano*, 23a. ed., trad. de José Ferrández González, México, Editorial Porrúa, 2007, p. 245.

¹⁰ Bravo González Agustín y Bravo Valdés Beatriz, *Derecho Romano Primer Curso*, 29a. ed., Editorial Porrúa, 2012, p.208.

otorgaría a cada uno de ellos el derecho de petición para lo cual se concedían al interesado dos acciones para dividir la cosa común. De esta manera, se podía dividir la cosa común mediante la *actio familiae erciscundae* cuando se trata de dar por concluida la copropiedad entre herederos o la *actio communi dividundo* para terminar la copropiedad en cualquier otro caso¹¹.

Cabe aclarar que la *actio communi dividundo* también se utilizaba para resolver las diferencias que tuvieran los copropietarios sobre gastos, reparto de frutos o cualquier otra diferencia entre ellos.

En conclusión, en el Derecho romano se reconocieron y regularon limitaciones a la propiedad por razones de interés público o vecindad, pero no las limitaciones por convivencia que existen en el condominio actual, tanto en la propiedad individual como en la copropiedad. La copropiedad es una limitación a la propiedad individual mientras que, en el condominio actual, la copropiedad es un complemento esencial para el pleno uso y disfrute de la propiedad individual. En el derecho romano para regular el uso de la propiedad se requería la unanimidad mientras que, en el condominio actual, la regulación del uso de las zonas comunes -que están en copropiedad- se rige por el principio de mayoría.

Finalmente, en el derecho romano la copropiedad es esencialmente divisible mientras que, en contraste, en el condominio la copropiedad en las zonas comunes es por principio indivisible.

1.3 Desarrollo de la propiedad por pisos o departamentos en Europa (1400-1900)

Continuando la exploración de donde surge realmente el régimen de propiedad en condominio llegamos a la Edad Media, época donde las tierras si

¹¹ Floris Margadant, Guillermo Spanjaerd, *Derecho Romano*, 26a. ed., México, Esfinge, 2010, p.253.

fueron fraccionadas para la creación de los diferentes reinos y entregadas a los señores feudales, quienes tenían en propiedad un reino que era explotado por sus trabajadores para su beneficio, pero tenían como limitación que no podían expandirse de forma horizontal para evitar la invasión a otro reino. Es por ello que surgió la necesidad de las personas de tener un hogar dentro del reino y, por lo tanto, de fraccionar los edificios para el aprovechamiento del espacio.

En la opinión del maestro de Ibarrola¹², durante la Edad Media es cuando realmente surge la institución que nos ocupa, debido a la imperiosa necesidad de la habitación y a la imposibilidad de crecimiento horizontal en las ciudades amurallas.

En la opinión de Battle Vázquez:

Hay casas-dice Hüber- que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios¹³

El magistrado Felipe de la Mata, considera también que la primera aparición del régimen de propiedad en condominio se dio en la Edad Media pero, a diferencia de los autores anteriormente señalados, éste opina que fue entre los pueblos germanos y franceses donde se comenzó a desarrollar la idea de fraccionar las construcciones y regular su uso.

Así que definitivamente donde nace la institución señalada es en Grenoble, Francia, como lo dice el magistrado de la Mata:

¹² De Ibarrola, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 5a. ed., México, Editorial Porrúa, 1981, p.396.

¹³ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...cit.*, p. 22.

Donde las murallas no permitían construir hacia los lados- que surge el contrato de albergue por el cual se dividía la casa, transmitiendo el uso de una zona por un tiempo muy amplio...tomando en cuenta tal antecedente será en las costumbres de Carlos VII (1453) y en las de Orléans (1509) que se proponga efectivamente fraccionar los pisos de un inmueble naciendo en definitiva, en el derecho franco la institución en referencia.¹⁴

Es importante mencionar que los antecedentes enumerados únicamente se aplicaron de forma local dentro de Europa. Francia fue la primera nación en donde se incluyó la figura de la propiedad por pisos en un ordenamiento de carácter nacional debido a que las ciudades amuralladas no podían extenderse de manera horizontal. El código de Napoleón representa la consagración de la institución de la propiedad en condominio y que se vio reflejada en todas las legislaciones que lo adoptaron y que influenciaron posteriormente a sus colonias americanas.

La legislación francesa, previo al código de Napoleón, estaba determinada de una manera muy particular, ya que dependiendo del tipo de clase social a la que se perteneciera dentro del reino era la ley que se debía aplicar, por lo que podemos decir que tenía un carácter muy personal en su aplicación. Por otra parte, se vivía bajo el régimen de la ley escrita, es decir, todas las leyes que se promulgaban y que debían ser cumplidas debían constar por escrito para que pudieran ser vinculantes.

El sistema de personalidad de las leyes implicaba algunas condiciones esenciales; en primer lugar, era necesario determinar de qué raza o clase social provenía el imputado, para que una vez hecho esto se supiera cuál era la ley que le correspondía aplicar, pero con el paso del tiempo y debido a que las razas se comenzaban a mezclar era más complicado saber cuál era la ley que les

¹⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 7a.ed., México, Editorial Porrúa, 2014, p. 236.

correspondía en virtud de las mezclas que habían surgido. En segundo lugar, la capacidad de los jueces era también un punto importa, ya que era necesario que los jueces fueran capaces de conocer y comprender el texto de las diversas leyes, pero como la ignorancia y la barbarie predominaban en la época, la cantidad de personas que sabían leer eran muy pocas, por lo mismo era muy difícil encontrar a jueces de calidad.

Es debido a esta situación que se tenía que dejar de lado el texto de las leyes y repudiar el carácter personal que tienen las mismas, para dar paso a las costumbres, que no necesitaban estar escritas y por ende no había complicación para los jueces y simplemente con la conducta reiterada y aceptada de las regiones, para así se aplicara por igual sin distinción de razas, a todos los domiciliados en el lugar.

Así pues, a las leyes personales, las sucedieron las costumbres territoriales. En un principio dichas costumbres fueron solo leyes que la gente, por el simple uso, estableció y que fueron conservadas, sin necesidad de ser escritas, por una larga tradición, pero también esta falta de establecimiento de las costumbres en algún ordenamiento escrito, provocó que a menudo se suscitara controversias, sobre lo que debía observarse o no como costumbre en una provincia, es por esto que el rey Carlos VII, ordenó, por su edicto de *Montil-lés Tours*, del año 1453 (art.125), que las costumbres de las diferentes provincias del Reino fueran redactadas por escrito por los comisarios, en las asambleas de estados de cada provincia, y de esta manera no podían entrar en controversias costumbres que no estuvieran escritas, así se buscó disminuir esta problemática¹⁵.

Dentro de esas costumbres es donde por primera vez se encuentran los preceptos que, sin discusión posible, se refiere a la institución de las casas por pisos, probablemente esta institución existía desde las costumbres verbales, pero al no tener registros de estas costumbres por ser únicamente verbales, es hasta el

¹⁵ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...*, cit., p.23.

momento de su redacción que quedó consagrado. Por lo que nos parece adecuado transcribir algunas costumbres donde se estableció esta figura.

El artículo CCLVII (215 de la primitiva redacción) de la costumbre de Orleans del año 1509 dice:

Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes de las aceras que están delante de las referidas casas.¹⁶

En el mismo sentido existía también dentro de las costumbres de Auxerres del año 1561, en el artículo 116 establecía lo siguiente:

Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja y a la otra la de encima, aquél, a quien pertenece la parte baja está obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima y está obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el debajo no sufra daño.¹⁷

Es por esto que llegada la época de la codificación había que recoger en el articulado la influencia de todas estas costumbres, y en específico la regulación de

¹⁶ Ídem.

¹⁷ Ídem.

ese especial régimen de propiedad, hasta entonces solo desenvuelto en ordenanzas de carácter local¹⁸. Es así que el Código de Napoleón siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyó por primera vez estos ordenamientos que regulaban la propiedad horizontal como veremos en los siguientes apartados.

A su vez también es importante hablar del desarrollo de la propiedad por pisos en Alemania, porque representó durante muchísimos años la corriente opuesta a la que se ha venido exponiendo hasta el momento, ya que ellos adoptaron el criterio prohibitivo de la Institución de la propiedad por pisos, como lo explicaremos en las siguientes líneas.

Es de suma importancia determinar si en esa época el derecho germánico era regido por el principio romano de accesión, *superficies solo cedit*, el cual como ya hemos explicado en el apartado de antecedentes en roma, consistía en que lo que se encontraba adherido al suelo le pertenecía al propietario de la tierra, ya que si determinamos que se regían por ese principio es claro entender que adoptaran el criterio prohibitivo de la división de la propiedad por pisos.

Es así que en los pueblos primitivos de Alemania, mismos que disponían de grandes extensiones de tierra, en donde cada familia tenía el derecho de levantar su tienda o construir su choza, la unión del albergue con el suelo es circunstancial, y únicamente la propiedad se refiere a los materiales (maderas, pieles, etc.) empleados para la construcción de la tienda o choza, mismos que son transportables, por lo que los materiales empleados en la habitación siguen siendo de su dueño, sin importar el suelo, es por eso que en muchas ocasiones lejos de pasar a ser una parte accesoria de la tierra, alcanza en ocasiones la categoría de cosa principal.

¹⁸ Colín, Ambrosio y Capitán, Henri, *Curso elemental de Derecho Civil*, 4a. ed., trad. de Demófilo de Buen, Madrid, Reus, 1925, t. I, p. 778.

Por tal motivo, los edificios se vendían, permutaban o donaban independientemente del suelo, y en los documentos donde se hacían constar estas transmisiones fijaban el alcance de que únicamente se transmitían los edificios, sin tomar en cuenta al propietario del suelo.

Es así que a medida de que la piedra, se fue empleando en las construcciones, ya no era posible transportar las casas, así también el fuego ya no las destruía tan fácilmente y los materiales por sí mismo fueron perdiendo valor, por esta misma situación, que a pesar de que se empezaba a complicar vender únicamente la casa, los estatutos de las ciudades aun establecieron el criterio y concedían al constructor el derecho de transportar la casa, si era de madera o de recibir una indemnización en el caso de que estuviera hecha de piedra, o simplemente le autorizaban derribar las construcciones y dejarlas como parte integrante de la finca.¹⁹

Como podemos observar se permitía en el derecho germano que una persona fuera dueña del terreno y otra de las construcciones, pero el pueblo que poco se preocupaba por las rigurosas deducciones técnicas comenzó a crear híbridos derechos de área, habitación, cueva, edificación, tanto que hasta llegaron a considerar como dueño de las construcciones al arrendatario por largo plazo que las hubiera realizado, asimismo elevaba a la categoría de propietario de un piso al que gozaba pro indiviso con otro una propiedad común, es aquí donde empezamos a ver como la institución de la propiedad por pisos se empezó a conocer en el derecho germánico, aunque irónicamente como se verán en líneas más adelante, las mismas leyes alemanas prohibieron en contra de sus antecedentes el fraccionamiento de una propiedad en pisos.

Como hemos venido observando desde líneas anteriores desde el siglo XII se puede ver en las ciudades alemanas el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con diferentes nombres, como por ejemplo, *Herbergsrecht*,

¹⁹ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...*, cit., p.27.

Storckwerks, Gesch, Oss, Gerlas, Aetageneigentum, figuras que solucionaban la problemática de no poder dividir un inmueble en pisos, esto respondió a una división efectiva del dominio, realizada más por la intuición de los ciudadanos que por alguna costumbre jurídica.

Contra la idea antes expuesta de dividir el dominio de un inmueble en varios pisos a favor de varias personas, se encontraba el concepto romano de la propiedad, que cada vez más extendido alrededor del mundo influenciaba en Alemania a los principios fundamentales, a los autores de los nacientes libros hipotecarios, las disposiciones de la policía urbana, así como la codificaciones prusiana, sajona y austriaca, que se negaron a reconocer a la mencionada figura, ya que con la influencia romana y bajo sus principios era imposible dividir el dominio en pisos a diferentes propietarios.

La discusión entre las dos posturas antes expuestas, se transformó en una verdadera batalla entre ambas corrientes, es decir entre romanistas y germánicos durante el siglo XIX. Como ejemplo tenemos la postura que adoptó uno de los grandes juristas de esa época como lo era el maestro Savigny²⁰ quien declaró refiriéndose a las fuentes y sin grandes explicaciones que la propiedad sobre los pisos era un imposible jurídico, en ese mismo sentido le siguió la opinión de Watcher²¹, quien no se molestó en combatir las opiniones contrarias limitándose únicamente a reafirmar lo expuesto por Savigny, asimismo los maestros Girtaner y Bechmann²² mantuvieron la opinión de que una parte del edificio no puede pertenecer a otra persona que al propietario del solar, aunque no elevaron esta afirmación a la categoría del principio dictado por el derecho natural.

Frente a las afirmaciones anteriores que son de corriente romana, podemos encontrar a la corriente que hemos denominado como germánica, en la que se

²⁰ *Ibidem*, p. 28.

²¹ *Ídem*.

²² *Ídem*.

encontraban autores como Sintenis, Bluntschli, Heimbach, Roth, Stobbe, Krauus, quienes expusieron la idea de que era posible la existencia de la propiedad sobre los pisos; esto debido a que existía dicha figura en las legislaciones alemanas, es así que solo vieron en el citado aforismo una regla positiva del derecho clásico para defender la corriente a la que pertenecían.

Poco antes de que apareciera el primer proyecto de código civil alemán en febrero de 1888, que el famoso autor Kuntze²³ publicó su monografía sobre la propiedad por pisos que, partió de la idea de la posibilidad de la existencia de esta figura, como se podía observar en el sur del Imperio, Baviera, Baden, entre otros puntos de Alemania, es así como Kuntze desenvuelve los principios de la filosofía del derecho privado sobre los que puede apoyarse la entabla discusión, en comparación de los autores que apoyaron esta corriente que no desarrollaron ningún principio para buscar sustentar la posibilidad de que existiera la propiedad por pisos.

Después de todo, el código civil alemán rompió extraña y violentamente con todos los antecedentes germánicos y en su artículo 93, después de definir las partes integrantes de una cosa, declaró que no podía ser objeto de derechos independientes, añadiendo en el artículo 94 lo siguiente:

Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios". Y a pesar de que se encontraba regulado el derecho de superficie el cual podríamos creer que diera pie a que se limitara dicho derecho a una parte del edificio, de hecho cerró el paso para que no se pensara ni siquiera en este hecho con lo dispuesto en el artículo 1014 de cuya redacción se puede desprender, que no se permitía la limitación del derecho de superficie a una parte del edificio, en particular a un piso, prohibiendo de esta

²³ Ibídem, p.29.

*manera cualquier forma de expresión de la propiedad por pisos en Alemania.*²⁴

De esta manera, únicamente en el artículo 131 de la Ley de Introducción se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre la comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos de los pisos y en el artículo se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.²⁵

Lo mismo expone el maestro Martín Wolff, en su obra *Derecho de Cosas*, el cual forma parte del tratado de Derecho Civil, elaborado por el mencionado maestro Martín Wolff, con la colaboración de Ludwig Eneccerus Theodor Kipp, en donde se expresa de la siguiente manera:

*Los derechos anteriores conocían una propiedad de pisos, derivada del derecho alemán antiguo; los diferentes pisos de una casa o incluso habitaciones aisladas o sótanos pueden ser propiedad de diferentes personas; a la vez existía una propiedad común sobre las escaleras comunes, buhardillas y cimientos. Esta institución florecía especialmente en el derecho renano en Baviera y en Württemberg (...).En Alemania subsisten la propiedad de pisos existentes al entrar en vigor el Código Civil; pero no pueden constituirse otras nuevas. Solo por derecho territorial pueden crearse todavía copropiedades genuinas en el edificio con derechos de uso, reales y exclusivos de los diferentes copropietarios, sobre determinadas partes del edificio. Pero ningún estado ha hecho uso de esta facultad.*²⁶

²⁴ Ídem.

²⁵ Martínez y González, Jerónimo, “El derecho Real de Superficie y Propiedad sobre pisos y habitaciones”, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil*, Madrid, 1948, t. II, p. 221.

²⁶ Wolff, Martin, et.al., *Derecho de Cosas en Tratado de Derecho Civil*, 2a.ed., trad. de Blas Pérez González y José Alguer, Barcelona, Bosch, 1952, vol. I, p. 532.

En conclusión, podemos observar que en Alemania durante el siglo XIX por regla general se encontraba prohibida la creación de la propiedad por pisos, todo esto en contravención a las costumbres germánicas mismas que permitieron la creación de esta institución. Es por ello que, como excepción en el código civil se permitió que esta institución de propiedad por pisos, se mantuviera vigente en los casos en que se hubieren creado con anterioridad a la entrada en vigor al mencionado código civil, por haberse constituido en un momento donde al no encontrarse prohibidas eran permitidas y además de que era de uso bastante común como se expresó a lo largo de este apartado, es así que podemos afirmar que Alemania era el único país en el cual se contaba con un sistema prohibitivo a la creación de la propiedad por pisos.

Por otra parte, es importante también hablar de España y el desarrollo que se dio de la institución de la propiedad por pisos a fines del siglo XIX. Sus leyes fueron derecho vigente en nuestro país en el tiempo de la llamada Colonia y en los primeros años que se siguieron a la independencia debido a la falta de normatividad en el México recién independiente.

En primer lugar, para entender la importancia de la institución de la propiedad por pisos en España tenemos que referirnos al doctor Jesús Bugueda Lanzas, quien ha pretendido encontrar destellos de esta institución en el Fuero y Jusgo y en los Fueros Viejos, encontrando un fragmento en las partidas del Sabio Rey don Alfonso IX que presenta semejanza con la regulación actual de la institución, el cual nos parece importante transcribir a continuación:

Torre o casa, u otro edificio cualquiera aviendo muchos aparceros de so vena si estuviere malparada de guisa que se quisiera caer, e alguno de los aparceros la manda a labrar e reparar de lo suyo en nome del e de sus compañeros faciengogelo saber primeramente tenudos son todos los otros cada uno por su parte de tornarle las

missiones que despendio a pro de aquel lugar. Esto debe ser cumplido fasta quatro meses del dia que fue acabada de lavor, e les fue demandado que gelo pagassen.

E siu assi non lo fiziessen pierden las partes que avian en aquellas cosas do fizieron la lavcor, e fincan libres, e quitas aquel que las reparo de lo fazineo saber a sus compañeros: más reparando, o labrando el logar assi como si fuesse suya.²⁷

En la opinión del maestro Bugueda Lanzas²⁸, este es el primer esbozo que se tiene en España sobre la posibilidad de que un edificio pertenezca en partes a diversos titulares sin configurar una comunidad de bienes. Ya que la voz *aparcerero* se debe entender etimológicamente como parte de, o sea, que la propiedad de la que se habla en la partida transcrita, se le atribuye a diversos dueños, teniendo obligaciones de conservación y de sostenimiento, como si se tratara de una propiedad de pisos.

No obstante de la idea antes expuesta, el maestro Borja Martínez, considera que en el fragmento antes señalado se trata simplemente de un caso de copropiedad y no propiamente de una propiedad por pisos, puesto que la ley se refiere a que una persona tenga con otras un edificio en común. Idea con la que nos encontramos totalmente de acuerdo, ya que consideramos que la etimología de la palabra *aparcerero* no debe ser suficiente para darle una interpretación de que la propiedad de los pisos correspondía a diferentes personas, sino que más bien el edificio pertenecía proindiviso a todos los copropietarios.

Reforzando las ideas anteriores de que realmente se desarrolló esta institución hasta el siglo XIX en España, tenemos el estudio sobre el Condominio de casas divididas por pisos en Santander, realizado por el maestro Don Félix

²⁷ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...*, cit., p.30.

²⁸ Ídem.

Álvarez²⁹, quien menciona que, desde el último tercio del siglo XVIII, ya se vendían, permutaban, hipotecaban, pisos, bodegas y buhardillas, con independencia de la casa que correspondía, este estudio viene a dar mayor solidez a la opiniones de los autores que no consideraban que la institución en desarrollo viniera desde las partidas del Alfonso IX, sino hasta el siglo XIX.

Asimismo, ya en el artículo 8º de la ley hipotecaria española se reglamentaba el caso de la propiedad por pisos de la siguiente manera:

*Se considerarán como una sola finca para efecto de la inscripción en el registro bajo un solo número. Tercero.- Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezcan en proporciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, en dominio pleno o menos pleno.*³⁰

Como se puede desprender del precepto antes señalado, la ley hipotecaria española consideraba como una sola finca y por lo tanto un solo número de identificación registral aunque el inmueble se encontrara dividido por pisos o departamentos por lo que los dueños no tenían un dominio totalmente pleno de su departamento, sino que se seguía viendo como una copropiedad, así que tenemos que decir que tenían un dominio más o menos pleno.

En la misma línea de interpretación tenemos la jurisprudencia formulada por el Tribunal Supremo español, el cual por unanimidad se inclinó a considerar a la propiedad por pisos, como una simple copropiedad, dándole razón al precepto transcrito en líneas atrás de la ley hipotecaria que lo inscribía como una sola finca aunque pertenecieran los pisos a diferentes dueños, la única problemática en que las leyes españolas la vieran desde esta perspectiva era que se permitía la acción *comuni dividundo* que implica la consecuencia de poder obligar a cualquiera de los

²⁹ *Ibíd*em, p.31.

³⁰ *Ibíd*em, p.32.

propietarios a enajenar su piso, por voluntad de cualquiera de los convecinos que quisiera terminar con la copropiedad.

Contra la opinión que dio el tribunal supremo español tenemos la postura de dos grandes autores de la materia hipotecaria, que nos cita el maestro Borja Martínez en su obra *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, los maestros Félix Álvarez Cascos y Jerónimo González, quienes explicaron las consecuencias de la aplicación de la acción *comuni dividundo* a la propiedad por pisos, opinión que nos parece importante transcribir a continuación:

*que aun dentro del terreno del derecho constituido (que consideraba a la propiedad por pisos como una copropiedad) puede muy fundamentalmente sostenerse la doctrina contraria a la sentada por el Supremo Tribunal, sin más que dar a los preceptos del Código Civil su recto sentido, torcido por la generalidad de nuestra doctrina, y del mismo "Tribunal Superior".*³¹

Esta opinión nos parece muy adecuada ya que se si diera la correcta interpretación al código civil respecto de la propiedad por pisos, no se entendería como una copropiedad, sino más bien se entendería que cada piso representa una finca diferente de las demás y que no se tendría una copropiedad y por ende se evitaría el problema de obligar a alguno de los convecinos a vender su piso, ya que, al no existir ninguna copropiedad respecto a los departamentos o pisos, no da facultad a ninguno de los convecinos a solicitar la acción divisoria.

³¹ Ídem.

1.4 La época de la dominación española y los primeros años después de la independencia.

El jesuita Francisco Javier Clavijero en su obra *Historia antigua de México*³² expone que para los aztecas la tierra era entendida en términos de producción y de tributo, y la sociedad estaba dividida en castas sociales, por lo que también la propiedad de las tierras se encontraba dividida y era atribuida según a la clase social a la que se perteneciera. Esto era, entre los miembros de la corona, de la nobleza, de las comunidades y de los templos. Para poder identificar la pertenencia de la tierra eran pintadas de diferentes colores, indicando el tipo de propiedad, la extensión y linderos de la tierra, y lo que a cada uno pertenecía.

La maestra Martha Chávez Padrón³³ en el mismo sentido menciona que la tenencia de la tierra era de forma comunal entre los aztecas, haciendo hincapié en los calpullis, “que eran una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de ésta, siempre que perteneciera a un barrio o una agrupación de casas”.

Como observamos debido a que la propiedad de la tierra era común de un grupo de personas, que regularmente eran familias o un grupo de personas del mismo barrio o mismo grupo de castas, no existía la necesidad de fraccionar la propiedad para que cada persona tuviera su propiedad privada, ya que ni siquiera existía este concepto entre las sociedades pre coloniales, si no que la tierra era de uso común, pero nunca para el interés de una sola persona, por lo tanto podemos concluir que antes de la llegada de los españoles a territorio mexicano no

³² Clavijero, Francisco Javier, *Historia antigua de México*, México, Editorial Porrúa, 2014, colección sepan cuantos, núm. 29, pp. 213-214.

³³ Padrón Chavez, Martha, *El Derecho Agrario en México*, 19a. ed., México, Editorial Porrúa, 2010, p.144.

existieron antecedentes de la propiedad por pisos, ya que al no existir la figura de la propiedad privada era imposible pensar en un derecho de propiedad y mucho menos en las modalidades de la misma.

Sin ahondar más en los detalles del régimen de la propiedad inmueble durante la época anterior a la llegada de Hernán Cortés, podemos concluir que en ninguna de las obras que se refieren a la materia de la época pre colonial se puede encontrar alguna pista sobre la posible constitución de regímenes de indivisión urbana en predios destinado a servir de habitación³⁴.

La conquista determinó la aplicación de una nueva legislación en el territorio mexicano, misma que contenía las influencias del antiguo derecho romano. Es así que la asimilación de los aztecas a los conceptos conocidos por los españoles fueron transformados, adquiriendo modalidades y matices producto de la formación mental, social y económica de los pueblos receptores.

Al respecto, Toribio Esquivel Obregón señala que “nos presentan a lo vivo el cuadro interesantísimo de esa lucha de concepciones jurídicas, y el de la reorganización, sobre bases culturales propias del pueblo que se formaba de la fusión de los elementos en un principio antagónicos”³⁵, por el choque que existió al momento de mezclarse dos civilizaciones, lo que nos dio como resultado la creación de nuevas figuras no solo jurídicas, sino también sociales.

En sentido contrario a lo que siempre nos han hecho creer, los monarcas españoles se preocuparon siempre por el respeto a la propiedad de los indígenas, inclusive en la legislación expedida durante su mandato. Se sentaron las bases

³⁴ Borja, Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio en los Edificios”, *Revista de Derecho Notarial, México*, 1970, núm. 38-39-40, p.15.

³⁵ Esquivel Obregón, Toribio, *Apuntes para la Historia del Derecho en México*, México, Publicidad y Ediciones, 1943, t. III, p. 175.

para que tuvieran una adecuada legalidad respecto a las tierras que estaban en su posesión. Una vez definida la propiedad, se comenzó con la urbanización de las ciudades, para lo cual los españoles usaron sus costumbres de construcción. Así surgió una nueva problemática jurídica debido a la diversidad de los usos y leyes que regían a los pueblos indígenas.

Es así que uno de los primeros documentos destinados a reglamentar y solucionar este problema derivado de la nueva forma de construir ciudades, fue la ordenanza de fecha 13 de junio de 1573 que decretó el Rey Felipe II con el nombre de “Ordenanzas sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias”.

Con la implementación de la nueva ordenanza, se comenzó a trazar de una manera diferente la ciudad y la distribución de las propiedades raíces en la nueva España fue cambiando, como perfectamente Don Toribio Esquivel Obregón resumió en el siguiente párrafo:

Escogido el lugar donde había de asentarse la población, con todas las reglas que, con relación a la higiene defensa y facilidad de comunicaciones, se detallan, se procedía a hacer la traza comenzando por la plaza mayor; si en la costa, había de ser frente al desembarcadero; si en lugar mediterráneo, en medio de la población. Había de ser un cuadro, con lo menos una vez y media de largo por lo que tuviere de ancho, “porque de esta forma es mejor para las fiestas de a caballo”; su tamaño, según la cantidad de vecinos, ni menor de doscientos pies de ancho por trescientos de largo, ni mayor de ochocientos por quinientos treinta y dos, siendo la mediana y de buena proporción de seiscientos pies de largo por cuatrocientos de ancho, mirando las esquinas a los cuatro vientos principales. De la plaza habían de salir una calle por cada costado y dos calles por cada esquina. Alrededor de la plaza y en las cuatro calles principales

había de haber portales. Las calles en lugares fríos habían de ser anchas y en los calientes angostas. Trazada así la población a “cordel y regla”, se separaba el solar para la iglesia, que había de ser aislado; en la costa se había de edificar en forma que “en saliendo de la mar se vea, y su fábrica que en parte sea como defensa del mismo puerto.”³⁶

Sin embargo como excepción a la descripción dada por Toribio Esquivel, podemos encontrar algunos casos aislados, en donde el propietario de un predio construía no solo sobre el solar de su propiedad, sino también utilizando en los planos superiores, otras edificaciones contiguas, comunicándose las construcciones en los pisos altos.

Como ejemplo de lo anterior tenemos la casa del minero José de la Borda³⁷, la cual se encuentra en la segunda esquina de la calle de la Avenida Francisco I. Madero -en el centro histórico de la ciudad de México-, la cual se extiende, en los planos superiores, sobre las construcciones vecinas. Asimismo, encontramos en ciudades como Taxco y Guanajuato, algunas otras excepciones, ya que derivado de la especial topografía del terreno, permitió a los propietarios aprovechar el desnivel de las calles paralelas para construir habitaciones superpuestas con acceso por distintas vías públicas³⁸.

En este caso los propietarios de las casas ubicadas sobre la calle a nivel más bajo, permitían que otra persona construyera sobre la parte alta de su casa la otra edificación, con la salida hacia la calle de nivel más alto y la manera en la que se reguló esta situación jurídica fue mediante la figura con la cual tenía más similitud que era la servidumbre, por lo que se constituía un tipo de servidumbre

³⁶ Ídem.

³⁷ Borja Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia...”, cit., p.17.

³⁸ Rangel Pittaluga, Ernesto, *Ensayo Sobre la Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal*, México, Digoza, 1958, p. 42.

donde el predio que tenía salida a hacia la calle era el predio sirviente, mientras que el inmueble alto era el predio dominante, para poder contar con salida hacia la calle.

Es así que, derivado de la gran descripción que nos hace Toribio Esquivel de la forma en la que se distribuyeron las construcciones en la ciudad, concluimos que en el periodo de la Colonia, debido a la gran amplitud con la que contaba el territorio nacional y la forma en la que se trazaron las ciudades, no se requirió la construcción de condominios.

De igual manera, derivado del sistema de ordenanzas de Felipe II, la población se expandió de manera horizontal y en términos generales no fueron frecuentes las divisiones de los predios ni el uso de sistemas de aprovechamiento comunitario de los inmuebles urbanos.

A pesar de que existieron excepciones como las que comentamos, consideramos que como tal no era una división de pisos, sino que se trataba más bien de una servidumbre, por lo cual no se puede considerar que en la época colonial se conociera la propiedad por pisos.³⁹

1.5 Nuestros códigos civiles de 1870, 1884 y 1928

Una vez que México consolidó su independencia, obteniendo la estabilidad social, económica y gubernamental necesaria para desarrollarse como estado, comenzaron a surgir ordenamientos legales que fueron desplazando a los ordenamientos que fueron usados en la Nueva España y que, aunque México ya era un país independiente, fueron necesarios mientras se establecía un órgano que legislara de acuerdo a las nuevas necesidades de la sociedad y de la evolución de un país independiente.

³⁹ Borja Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia...”, cit., p.18.

Fue así, que dentro de los primeros intentos de ordenamientos, surgió el proyecto de código elaborado por Justo Sierra; el código civil del imperio mexicano, y los materiales de la Comisión revisora del proyecto de Justo Sierra, mismos que sirvieron como base para la elaboración del Código Civil de 1870, el cual comenzó a regular de manera más amplia la institución del régimen de propiedad en condominio.

Teniendo como encargados de su redacción a los ilustres juristas Mariano Yáñez, José Ma Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquin Eguía-Lis, éste código es el primer acercamiento que tiene nuestra legislación civil con la figura de la propiedad en condominio, colocando la propiedad por pisos en el artículo 1120, del Libro II. “De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”. Título VI: “De las Servidumbres”. Capítulo V: “De la servidumbre medianera” que establecía lo siguiente:

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

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

2 Cada propietario costeará el suelo de su piso;

3 El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

4 La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.⁴⁰

⁴⁰ *Ibíd*em, p.24.

Como podemos observar, derivado del precepto citado, la figura de la propiedad por pisos comenzaba a aparecer en nuestro país, siendo colocada curiosamente en el título de las servidumbres -capítulo de la servidumbre de la medianería- dándole un tratamiento al régimen de propiedad en condominio como si fuera alguna especie de servidumbre y no de modalidad al derecho de propiedad. Esta ubicación debemos entenderla por la influencia del código de Napoleón en su artículo 664, que prácticamente fue copiado y trasladado por el legislador a nuestro ordenamiento. Así el artículo 664 del “Código Napoleón” también colocaba a la propiedad por pisos en el capítulo correspondiente a las “servidumbres”, estableciendo el artículo 664 del Código de Napoleón textualmente lo siguiente:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente.⁴¹

El maestro y notario Manuel Borja Martínez señala respecto a la propiedad por pisos en el código de 1870 que:

Durante la vigencia del código de 1870 se entendió que en la propiedad por piso “cada propietario tiene incontestablemente la propiedad separada, exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y... las principales partes de la casa, tales como el suelo, los

⁴¹ Véase Código de Napoleón.

*cimientos, las paredes maestras, escaleras, techos y obra de carpintería, que son útiles a los pisos, pertenecen a todos en común y son indivisibles.*⁴²

El legislador en el código de 1884 literalmente copio el texto de lo establecido en el código de 1870 respecto a la propiedad por pisos y departamentos, ubicándolo también en el título relativo a las servidumbres, pero cambiando el número de artículo pasando a ser el artículo 1014 y realizando unas pequeñas modificaciones de estilo, como por ejemplo, poner con número romanos las fracciones y modificaciones estéticas a la fracción IV que no modificaron el sentido de la mencionada disposición.

Para ejemplificar las mencionadas modificaciones, conviene citar el artículo 1014 del Código Civil de 1884 que establecía lo siguiente:

ARTÍCULO 1014. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que debe contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

I. Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;

II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;

IV. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo: la que desde el piso

⁴² Borja Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia...”, cit., p.25.

*primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.*⁴³

Años después, la secretaría de Gobernación encomendó la elaboración de un nuevo código a los abogados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Ángel García Peña y Fernando Moreno, mismos que formularon un proyecto de código civil el 25 de abril de 1928, que dentro de sus disposiciones contenía el artículo 942, que era una reproducción de los artículos 1120 del código civil de 1870 y del artículo 1014 del código civil de 1884, únicamente con dos modificaciones. La primera, ya en la redacción final del código civil de 1928 este artículo pasó a ser el 951 y la segunda, ubicó este artículo dentro del capítulo de la copropiedad siguiendo la influencia del código español de 1888, a diferencia de los anteriores códigos que lo colocaban en el título referente a las servidumbres, es curioso que aun cuando el proyecto mexicano de 1928 sigue al código español en lo referente a la colocación del artículo dentro del cuerpo del código, en el título de la copropiedad, no lo sigue en su texto, sino que como se comentó líneas tras se inspiró en los códigos de 1870 y 1884.⁴⁴

Para apreciar lo anterior, a continuación transcribimos el artículo 951 en el cual señalaba textualmente:

Quando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se observarán las reglas siguientes:

- I. Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;*
- II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;*

⁴³ Véase Código Civil de 1884.

⁴⁴ Borja Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia...”, cit., p.27.

III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los propietarios;

IV. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo: la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente. ⁴⁵

Tal y como originalmente lo comentó el maestro Manuel Borja Martínez, ni en los informes rendidos por la Comisión a la Secretaría de Gobernación, ni en la exposición de motivos del Código para el Distrito y Territorios Federales de 1928, ni tampoco en la obra de Ignacio García Téllez “Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano”, arrojan algún motivo o explicación que justificara el cambio de ubicación.

Sin embargo, la doctrina señala que esto ocurrió por la influencia de la legislación española, en la que se consideró que el condominio sólo era una comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción *comuni dividundo* por cualquiera de los copropietarios, lo cual puede explicar que en la iniciativa de la primera ley de condominio se propusiera que entre condóminos existiera el derecho del tanto, tal y como lo explicaremos más adelante. No obstante, los autores de esa época nunca tuvieron un criterio semejante y consideraron a la mencionada institución como una copropiedad forzosa en las que no procedía el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado por el entonces artículo 939 del código civil.⁴⁶

A pesar de que durante muchos años el artículo 951 del código civil de 1928 reguló el régimen de propiedad en condominio, la aplicación práctica del

⁴⁵ Véase Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en Materia Federal de 1928.

⁴⁶ Borja Martínez, Manuel, “Notas Sobre la Historia...”, cit., p.29.

supuesto fue poco conocida. Algunos juristas de la época se dedicaron a estudiar el beneficio que la aplicación del mencionado régimen tendría en la sociedad y en la buena distribución de la propiedad raíz y, para dar eficacia a las disposiciones contenidas en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Como ejemplo de lo anterior podemos poner el estudio del ministro Alfonso Francisco Ramírez publicado en la revista “La Justicia” con el título de “Casas Colectivas”⁴⁷. Lamentablemente este tipo de estudios no tuvieron el apoyo necesario, por lo que quedaron olvidados y las buenas intenciones y propuestas no pudieron ser aplicadas en beneficio de la justicia social.

Sorprende comprobar que es hasta la segunda mitad del Siglo XX cuando comienzan realmente a presentarse aplicaciones del régimen de propiedad en condominio en la Ciudad de México, en particular es en el año de 1953 cuando inicia verdaderamente la aplicación en la vida cotidiana, esto con la construcción de dos grandes edificios, situados en una de las principales avenidas de la ciudad, como lo es el Paseo de la Reforma, destinados a ser vendidos como departamentos.

Por lo que correspondió a la sociedad denominada “condominio”, Sociedad Anónima, la valentía de haber iniciado la construcción de las unidades en condominio y de elaborar la primer escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio al notario Jesús Castro Figueroa, misma que durante mucho tiempo sirvió como base a otros notarios de toda la república para realizar la constitución del régimen, iniciando de esta manera formalmente el régimen de propiedad en condominio en la Ciudad de México.

⁴⁷ *Ibíd.*

Capítulo 2

Leyes, Reglamentos y reformas que han regulado el Régimen de Propiedad en Condominio en la Ciudad de México.

2.1 Ley sobre el Régimen de Propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954.

Dentro de las normas del código civil de 1928, en específico en el artículo 951, era factible la constitución del régimen de propiedad en condominio; sin embargo, en muy pocos inmuebles se llevó a cabo esta práctica como lo vimos en el capítulo anterior, ya que la reglamentación legal de la institución era insuficiente y además no se establecían mecanismos para la resolución de los problemas que se presentaban con motivo de la convivencia que generaba esta modalidad de propiedad.

Después de la Segunda Guerra Mundial, las ciudades y áreas urbanas crecieron de forma desmesurada. Esto se debió especialmente por la migración campesina y el resurgimiento de la industria como efecto de la reactivación económica. Ante esto, la propiedad inmueble en las ciudades se revaloró y se comenzaron a buscar otras formas de adquirir propiedad, cómodas, funcionales, aprovechando espacios pequeños de terreno y sobre todo que fueran económicas.

Respondiendo a esta necesidad y ante la impresionante transformación urbana que comenzaba a figurar en el Distrito Federal, a partir de los años 50, el presidente Adolfo Ruíz Cortines a través de la Secretaría de Gobernación, ordenó la integración de una comisión para realizar el ante proyecto para la elaboración de una ley especializada en condominio que ayudara a resolver la problemática que empezaba a regir debido al explosivo crecimiento de su población.

Es así que en 1953 el Licenciado Gustavo R. Velasco encabezó la mencionada comisión para abocarse tanto a la formulación de un proyecto de

reforma del citado artículo 951 del Código Civil, como a la formulación de una Ley Reglamentaria de dicho artículo.

En el anteproyecto de reformas al artículo 951 del Código Civil, el Lic. Velasco había propuesto que se adicionaran 28 artículos **-artículo 951 a al 951 z-** reglamentándose así la institución del condominio. Estos artículos estaban inspirados en las leyes sobre la materia de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania⁴⁸. Sin embargo, la propuesta revisada por la Secretaría de Gobernación no fue enviada a las cámaras para su discusión, puesto que se pensó que se debía analizar con mayor cuidado por tratarse de un tema tan importante para la sociedad por y su aprobación se aplazó.

El notario Borja Martínez, apunta que en septiembre de 1954 el Lic. Velasco redactó un nuevo proyecto en el que además de las legislaciones ya consultadas para el anteproyecto también se tomaron en consideración las de Cuba y Panamá, así como las observaciones que hizo la Secretaría de Gobernación; el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas; la Comisión de Cooperación Judicial y las realizadas por el Licenciado Manuel Borja Soriano. Este proyecto se presentó a la Cámara de Senadores el 22 de octubre de 1954.⁴⁹

Del relato expuesto en líneas anteriores, podemos explicar que el autor de la reforma del artículo 951 y de la creación de la ley que regularía el Régimen de Propiedad en Condominio, no se encontraba seguro si se debía regular el condominio en el mismo código civil para mantener una unidad y orden o de crear una ley que fuera reglamentaria donde se establecieran los principios que regirían la propiedad el condominio.

Sin embargo, se optó por reformar el artículo 951 respecto de la copropiedad y en él se sentaron las bases del condominio y se complementó la

⁴⁸ *Ibíd*em, p.31.

⁴⁹ *Ídem*.

reforma con la creación de una nueva ley de carácter especial. Es importante mencionar que en ese momento los juristas de nuestro país tenían mucha influencia del derecho español, en donde el condominio era considerado como una copropiedad.

El autor material de la ley dudó en donde se debían colocar las bases generales del condominio dentro del Código Civil. Lo anterior porque el condominio se encuentra compuesto por la propiedad exclusiva y por la copropiedad que se tiene sobre los bienes de uso común, por lo tanto, no encuadraba en ninguno de los capítulos. Es por ello que consideramos que lo más conveniente hubiera sido crear un capítulo especializado para regular el condominio o derogar el artículo 951 para regular las bases y la institución del condominio únicamente en la ley.

No obstante, el 30 de noviembre de 1954 el legislador decidió reformar el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, para que fuera la base del condominio y en una ley especial se regulara, dicha disposición se encuentra transcrita a continuación:

“ARTÍCULO 951 REFORMADO EN 1954.

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

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

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere ese precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la ley sobre el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”⁵⁰

A nuestra consideración la reforma fue realizada de manera errónea debido a que se dejó ubicado en el capítulo de la copropiedad cuando en el régimen de propiedad en condominio, lo principal es el derecho de propiedad sobre la unidad privativa y la copropiedad sobre los bienes comunes es secundaria porque corre la misma suerte que lo principal, inclusive esto queda asentado en el cuerpo del mencionado artículo, por lo que se debió modificar su ubicación al capítulo de propiedad si se quería dejar como base del condominio un artículo dentro del código civil.

⁵⁰ Arredondo Galván, Francisco Xavier, “La evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal”, en Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Bernardo (coord.), *Homenaje a Manuel Borja Martínez*, México, Editorial Porrúa, 1992, p.26.

Como veremos más adelante, en la ley en condominio si se consideró como la parte principal del condominio cada piso, departamento, vivienda o local y a las zonas comunes como accesorias, en sentido contrario a lo establecido en el artículo antes mencionado.

En la ley reglamentaria -ley de condominio de 1954-, se encuentran aspectos como el derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la acción de retracto y la personalidad jurídica del condominio; mismos que serán descritos a continuación.

El derecho del tanto y la acción de retracto a favor de los demás condóminos se pensaron derivados de la ubicación en la copropiedad de las bases del régimen de propiedad en condominio, ya que, originalmente entre copropietarios de un inmueble, si éste era vendido a un tercero que no formaba parte de la comunidad de bienes, se tenía derecho a que se les ofreciera a ellos primero con la finalidad de terminar con la comunidad de bienes y que al final la propiedad se ostentara en una sola persona, en caso de no respetar dicho derecho, se facultaba a los copropietarios para ejercer la acción de retracto, que consistía en subrogarse en todos los derechos y obligaciones al comprador ajeno a la comunidad de bienes.

Esta situación no era necesaria en el régimen de propiedad en condómino, ya que, cada persona era propietaria del piso, departamento o local, por lo cual no existía comunidad de bienes que terminar. Si bien es cierto que en el condominio si existe la copropiedad, ésta se da sobre los bienes que permiten la buena convivencia, que suelen ser los bienes de uso común y no pueden ser enajenados sin su parte principal, por lo tanto, no serían procedentes el derecho del tanto y la acción de retracto al no tratarse de una copropiedad propiamente dicha.

Esta situación fue observada en la Cámara de Senadores en donde se modificó la situación y se determinó que los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales no gozarían del derecho del tanto. Sin embargo, sí se pensó en otorgar el derecho del tanto al inquilino que habitaría el inmueble que se fuera a enajenar.⁵¹

Respecto al reconocimiento de la personalidad jurídica al condominio, se trata de una situación en la cual, hasta el día de hoy, los diferentes doctrinarios no logran ponerse de acuerdo sobre si es oportuno el reconocimiento de personalidad jurídica o seguir sin reconocerla.

En los artículos 45 y 46 de la iniciativa de ley, encontramos que se proponía otorgarle al condominio personalidad jurídica y para reforzar la idea anterior en el artículo 30 se propuso que el administrador tuviera el carácter similar al gerente de una sociedad.

A continuación, las disposiciones mencionadas:

“ARTÍCULO 30.- Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios.

ARTÍCULO 45.- El consorcio de propietarios tendrá personalidad jurídica y será representado por el administrador, salvo que el reglamento determine otra cosa.

ARTÍCULO 46.- El consorcio de propietarios lo forman las personas que tengan dominio directo de un piso, departamento, vivienda o

⁵¹ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...*, cit., pp.144-145.

*local de un edificio construido en todo o en parte sobre el mismo terreno.*⁵²

Durante el análisis en sesiones en la Cámara de Senadores se propuso que era mejor que los propietarios ejercitaran acciones propias y respecto a la copropiedad, ésta nunca había tenido personalidad jurídica. Por lo tanto, esta propuesta de otorgarle personalidad jurídica al condominio fue desechada y lo que sucedió como consecuencia es que se recorrió la numeración de la ley.

Lo único que sí subsistió fue el artículo 30, respecto a que el administrador tendría el carácter del gerente de una sociedad, salvo que el reglamento dispusiera otra cosa. Esta situación puede generar confusión debido a que, si equiparamos al administrador como gerente de una sociedad, se deja latente la interpretación de que entonces el consorcio si está dotado de personalidad jurídica y el administrador será su representante, como muchos doctrinarios han intentado interpretar para dotar al régimen de propiedad en condominio de personalidad jurídica.

A continuación, realizaremos un análisis respecto de esta ley, por considerarla la base para la creación de las subsecuentes leyes en la materia.

La ley que se denominaba “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales”, se encontraba compuesta de siete capítulos, 48 artículos principales y

⁵² Dictamen de las Comisiones Unidas, Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, relativo al proyecto de Ley del Ejecutivo de la Unión sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales; ley reglamentaria del régimen de propiedad establecido en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, p.3.

dos artículos transitorios y serán analizadas a continuación las disposiciones más relevantes.

En el capítulo I, denominado “Del Régimen de la Propiedad y Condominio”, en su artículo 1 se establecieron los supuestos por los cuales se podía constituir el régimen de propiedad en condominio: en un edificio los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, debían pertenecer a diferentes dueños; cuando se fuera construir un edificio para vender a diferentes personas los pisos, departamentos, vivienda o locales y, cuando el propietario de un edificio (ya construido) quisiera dividir en pisos, departamentos, viviendas o locales, para venderlos a distintas personas, siempre que éste tenga un elemento común que no sea posible dividir.

Después en el artículo 2, se estableció que la forma en la cual se debía manifestar la voluntad del propietario para constituir el régimen en condominio era mediante una escritura pública, situación que restringía su otorgamiento por tratarse de escritura pública hecha ante notario público. A lo anterior, según los artículos 3 y 4, se debía anexar el plano general y los correspondientes a cada piso, departamento, vivienda o local, así como el reglamento por medio del cual se establecerían derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

También en el artículo 7, se establecen las reglas que deben seguir las escrituras que contengan la transmisión de algún, piso, departamento, vivienda o local, pareciéndonos de suma importancia mencionar que se debía agregar al apéndice de la mencionada escritura, copia del reglamento interno del condominio, firmado tanto por la parte vendedora y por la parte compradora.

Con esta obligación, la parte compradora conocía el contenido del reglamento interno del régimen de propiedad en condominio y, al firmarlo, acepta haber leído y estar de acuerdo con las reglas a las que se encontraba sometido el inmueble que estaba por adquirir.

También, en los artículos 9 y 10, se indica que únicamente a través del acuerdo unánime de los propietarios se puede modificar el destino de los pisos, departamentos, vivienda o locales, así como el de los bienes de propiedad común o extinguir el régimen de propiedad en condominio.

En el capítulo II, “De los bienes Propios y de los bienes Comunes”, en su artículo 11 se reconoce que, en la figura del régimen de propiedad en condominio, coexisten tanto el derecho de propiedad que tiene cada dueño de su piso, departamento, vivienda o local, como el derecho de copropiedad que tienen los dueños sobre los elementos y partes del edificio que se consideran comunes, adoptando de esta manera nuestra legislación la teoría dualista del condominio.

De igual manera, el artículo 16 establece una limitación respecto a los bienes de uso común, ya que estos no pueden ser enajenados, gravados o embargados, sin que el derecho de propiedad también sea afectado, esto debido a que son accesorios del derecho de propiedad.

Asimismo, las limitaciones que tienen los dueños en su derecho de propiedad, son las que numeramos a continuación:

- En el artículo 19, encontramos que debe respetar las limitaciones establecidas, ya sean en la ley, en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o en el reglamento interno.
- Para el caso de enajenación, el artículo 22 establece que deben respetar un derecho del tanto a favor de los inquilinos-en caso de estar arrendado-, notificándole ya sea por la vía judicial o extrajudicial al mismo, los términos de la enajenación.
- En el artículo 21, le prohíbe destinar su inmueble a usos contrarios a la moral o de las buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos de los convenidos; ni afectar la tranquilidad de los demás propietarios.

- El artículo 25, establece que los propietarios de pisos en la planta baja no pueden ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales, ni de los sótanos ni el subsuelo.
También, indica que los propietarios del último piso no pueden ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.
- Según el artículo 26, no se pueden realizar innovaciones o modificaciones que puedan afectar la estructura del edificio. Tampoco realizar pintas o colocar luces que perjudiquen la estética del edificio.

En el capítulo III, “Del Administrador y de las Asambleas”, encontramos en los artículos 29 y 32, al cargo de administrador del condominio definido como la persona -física o moral- designada para estos efectos, mismo que era designado por la mayoría de los propietarios y estaba facultado para: el cuidado y vigilancia de las zonas comunes; la convocatoria a asambleas de condóminos y el cuidado del cumplimiento del reglamento. Así las facultades que no se le otorgaban, se consideraban reservadas para la asamblea de propietarios.

De esta manera en el artículo 31, al administrador se le equiparaba con el gerente de una sociedad, -razón por la que se llegó a pensar que el condominio era una persona moral-, por ser el representante de los condóminos, mismos que contaba con facultades de pleitos y cobranzas y actos administración, pero sin tener facultades especiales o las que requerían clausula especial, sino que éstas debían ser otorgadas por la asamblea de condóminos.

Por su parte, los artículos 32 y 33, establecían que la asamblea de condóminos tenía como facultad ocuparse de los asuntos de interés común que no se le hubieren delegado al administrador; así como revocar los actos realizados por éste. Para que dicha asamblea pudiera sesionar debía convocarse con tres días de anticipación y para que pudieran sesionar en primera convocatoria únicamente era necesario que se tomaran las decisiones por mayoría absoluta de

los condueños y si se llegaba a la segunda convocatoria bastaría únicamente con la mayoría de los votos presentes.

En el capítulo V, “Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias”, en el artículo 38 se estableció que las contribuciones para el fondo de administración, conservación y operaciones de los bienes y servicios serían determinadas con base en el valor que representara el piso, departamento, vivienda o local del que fuera dueño el propietario.

En caso de que se incumplieran las aportaciones para conformar el fondo mencionado, se causaban intereses al tipo que fijaba el reglamento del condominio y en dado caso que fuere omiso en esa parte, causarían el interés al tipo legal. Asimismo, el artículo 41 estableció que se podían exigir estos adeudos con sus respectivos intereses mediante juicio ejecutivo civil, únicamente se requería que el acta de asamblea donde se hubieran acordado esos pagos estuviera protocolizada ante notario, eso la convertía en título ejecutivo.

En el caso de que un propietario no cumpliera con sus obligaciones, según lo establecido en los artículo 43 y 44, era responsable de los daños y perjuicios ocasionados a los demás y si era reiterado el incumplimiento, podría ser condenado a vender sus derechos en subasta pública -previa resolución de las tres cuartas partes de los condóminos restantes, quienes facultaban al administrador para ejecutar dicha acción- y en el caso de que fuera un inquilino quien incumpliera las obligaciones, el administrador estaba facultado para pedir que desocupara el departamento, piso, vivienda o local, que habitara.

En el capítulo VI, “De los Gravámenes”, en el artículo 46 se estableció que cada uno de los propietarios respondería únicamente del gravamen que corresponda a su propiedad y que cualquier cláusula en donde se estableciera la mancomunidad en relación a un gravamen contraído por alguno de los propietarios, sería nula.

Por último, en el capítulo VII, “Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio”, en su artículo 47, se reguló que los propietarios podían pedir la división del terreno o del terreno y de los bienes comunes quedaran, en el caso de que el edificio se destruyera en su totalidad o en las tres cuartas partes de su valor.

En el mismo artículo, se reguló el caso de que el edificio no hubiera sufrido un daño tan grande, dándole la posibilidad a los propietarios de resolver que el edificio se reconstruyera para devolver al estado original en que se encontraba antes del suceso que provocó su menoscabo.

El segundo artículo transitorio de la presente ley estableció como inicio de la vigencia de la misma al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, es decir, entró en vigor el día 16 de diciembre de 1954.

En conclusión, la reforma y la creación de la nueva ley fueron de gran impacto dentro de la sociedad mexicana y la doctrina las acogió muy bien porque sostenían las más avanzadas tesis doctrinales sobre la materia. Asimismo, se reconoció por primera vez que la naturaleza jurídica del condominio era de carácter dualista, es decir, reconocieron que en el régimen de propiedad en condominio coexistían el derecho de propiedad sobre el piso, departamento, vivienda o local y la copropiedad de los bienes comunes.

También fueron las primeras reglamentaciones sobre el condominio en México, las cuales le dieron su definición actual y rebasaron en muchos aspectos las reglamentaciones que existían en otros estados de la república y en la mayoría de los países que también regulaban el régimen de propiedad en condominio, siendo una ley innovadora para su época y la cual sirvió de base para la elaboración de las subsecuentes leyes por su gran estructuración.

2.2 Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, del 28 de diciembre de 1972

El deseo de perfeccionar la figura condominal motivó que se presentara una nueva iniciativa de ley el 26 de octubre de 1972 en el Congreso de la Unión, misma que surgió de una comisión de juristas; presidida por el entonces Ministro de la Suprema Corte de Justicia José Rivera Pérez Campos.

Esta iniciativa se denominó “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto” y en la exposición de motivos se señalaron como cambios más relevantes los siguientes:

- Se propone que esta ley sea de carácter ordinario y no reglamentario del artículo 951 del código civil para el Distrito y Territorios Federales, ya que consideraban que era poco técnico que una ley fuera reglamentaria de otra de la misma naturaleza.⁵³
- Se propone la creación de zonas llamadas de regeneración urbana en donde se pretendía construir condominios (por el Estado y/o particulares) para acercar la adquisición de vivienda a los inquilinos.⁵⁴
- Se reconocen tres formas en las que puede construirse el condominio, vertical, horizontal o mixto.⁵⁵
- La creación de un derecho del tanto a favor de las instituciones que financiaron o construyeron condominios para evitar que terceros hagan especulaciones comerciales con las propiedades.⁵⁶

⁵³ Véase, Iniciativa de Nueva Ley Sobre el Régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto en cámara de senadores del congreso de la unión. XLVIII Legislatura, Periodo Ordinario, Comisiones Unidas Primera Sección de Estudios Legislativos y Especial de la Vivienda, México. 26 de Octubre de 1972. p.2.

⁵⁴ *Ibíd*em, pp.3-4.

⁵⁵ *Ibíd*em, p.2.

- Se prevén soluciones alternas de los conflictos, como el arbitraje.⁵⁷
- Se suprime la palabra pisos y se sustituye por la palabra casa.⁵⁸
- Se propone que en caso de que no se cubran las cuotas ordinarias y extraordinarias, las mismas se puedan cobrar en la vía ejecutiva civil.⁵⁹

Estas propuestas fueron claramente modificadas por la cámara de Senadores y, una vez que se aprobaron, fue turnada a la Cámara de Diputados donde no sufrió ninguna modificación, para ser aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972, entrando en vigor el 1° de enero de 1973. Estaba compuesta por 45 artículos ordinarios, 3 artículos transitorios, repartidos en 7 capítulos, abrogando la Ley sobre Régimen de Propiedad y condominio, de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del 2 de diciembre de 1954.

Esta ley se denominó como Régimen de Propiedad en Condominio y no Régimen de propiedad y condominio como su antecesora, este cambio podría parecerse únicamente de carácter estético por parte del legislador, pero su trasfondo es más importante de lo que se podría pensar. Esto debido a que lo que realmente se estaba regulando era una nueva modalidad al derecho de propiedad, totalmente distinta a la forma en la que comúnmente se ejercía el derecho de propiedad privada sobre lo inmuebles, ya sea de manera individual o con varios titulares.

En este sentido tenemos la opinión del notario Arredondo Galván:

Lo que aconteció, es que efectivamente en su anterior denominación: "Régimen de Propiedad y Condominio", se hacía notar en su mismo

⁵⁶ Ibídem, p.4.

⁵⁷ Ibídem, p.6.

⁵⁸ Ibídem, p.3.

⁵⁹ Ibídem, p.6.

texto que en esta modalidad o régimen de propiedad, coexisten tanto la propiedad individual como la copropiedad (condominio) y ahora, con la nueva denominación: “En Condominio”, se pierde a primera vista esa naturaleza, la cual, en el texto y desarrollo del artículo reformado y en la nueva Ley, no solo se conserva incólume sino que el concepto se consolida en toda su reglamentación.⁶⁰

Por el contrario, el notario Jorge Alfredo Domínguez Martínez opina al respecto que la denominación que debería tener la ley es la siguiente:

(...) no está de más insistir en que el etiquetado preciso de nuestra figura, es “propiedad y condominio”, pues con dicha fórmula se alude a la participación de las dos manifestaciones del derecho de propiedad concurrentes en su composición, que son la propiedad y la copropiedad anunciadas. Es erróneo calificarlo como régimen de “propiedad en condominio”, pues con estricto apego a la realidad jurídica, con tal designación se alude a un derecho de propiedad en copropiedad, con supresión de la propiedad exclusiva participe en todo caso en la composición del régimen.⁶¹

En nuestra opinión, la aportación de Arredondo Galván es más acertada puesto que la convergencia del derecho de propiedad y el de copropiedad son perceptibles en el contenido de la ley. Además, con la nueva denominación queda claramente expuesto que se trata de un nuevo régimen al cual se pueden encontrar sujeto los inmuebles.

⁶⁰ Arredondo Galván, Francisco Xavier, “La evolución legislativa...”, cit., p.29.

⁶¹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *El Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal Regulación cada vez más deficiente*, México, Librería Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2013, p.17.

Respecto al contenido de la ley, el primer capítulo se refiere al “Régimen de la Propiedad en Condominio”, respecto del cual hubo varios cambios que consideramos importantes mencionar. Primeramente, como la intención era que ya no fuera una ley reglamentaria del artículo 951 del código civil, sino que fuera una ley ordinaria, se modificó el artículo 1, copiándole el contenido del artículo 951 del código civil a dicho artículo, con la única adición respecto de las formas en que se podría construir el condominio, es decir, vertical, horizontal o mixto.

En el artículo 2 se establecían los supuestos en los cuales podía originarse el régimen de propiedad en condominio de inmuebles que anteriormente no permitía sujetar las casas a dicho régimen. Por primera vez se establece que será posible constituir condominio, además de “en edificios divididos en departamentos, viviendas o locales”, ahora en casas, es decir, en edificios destinados a vivienda o casa habitación aislados, construidos en un solo terreno común.

Con esto se justifica lo adicionado en el artículo primero, respecto de los condominios, verticales, horizontales o mixtos. Lamentablemente, ni este artículo ni la propia ley nos dan elementos para definir el condominio horizontal, por lo que este concepto se vuelve opinable.

Asimismo, es importante señalar también las modificaciones que se realizaron respecto a la inserción de dos nuevos documentos que se debían obtener previamente para la constitución del condominio.

El primer nuevo requisito que se encontraba en el artículo 3, fue la obtención de una declaración, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, la cual era expedida por las autoridades competentes del departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios, esto antes de la constitución del régimen; y el segundo, en el artículo 4 fracción II se establecía que se requería también el

otorgamiento de una licencia de construcción, en la cual se permitía construir hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales, por condominio, aun cuando este y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional. Esta fue la primera vez que se estableció el concepto de conjunto condominal, en el que podían coexistir varios edificios o conjuntos en condominio distintos, con la limitación establecida.

Dicha limitación se debió a que los legisladores consideraron que, si se permitía constituir condominios demasiados grandes, esto traería un problema para la toma de decisiones, el cuidado de los mismos y para la convivencia entre los condóminos.

Para la constitución del condominio, la forma quedó establecida en el artículo 4 en los mismos términos que en la ley de 1954, es decir, era necesaria la declaración de la voluntad del propietario en una escritura pública y se le adicionan dos requisitos: la constancia de haber obtenido la declaratoria de que el proyecto era realizable y una fianza para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta; cuyo monto y términos eran determinados por las autoridades que expedían las licencias de construcción.

Una de las propuestas más significativas de esta ley, fue la promoción para que los inquilinos adquirieran o habitaran los nuevos condominios, todo esto a través de una nueva figura llamada declaratoria de regeneración urbana.

Ésta declaratoria se encontraba en el artículo 9 y requería de publicidad para que pudiera surtir efectos, por lo tanto, debía ser publicada en el Diario Oficial de la Federación o en los periódicos oficiales de los territorios. Además, debía publicarse en los periódicos de mayor circulación, y una vez hecho esto daban por terminados los contratos de arrendamiento existentes de los inquilinos. En caso de que éstos se rehusaran, se requería acudir al poder judicial para terminarlo y se establecía una indemnización a favor de los propietarios o inquilinos, determinada

por las autoridades competentes del Distrito y Territorios Federales o de los Gobiernos de los Territorios; las instituciones encargadas de los proyectos de generación o los empresarios que habían obtenido autorización a llevarlos a término.

La ley estableció también un estímulo para los propietarios que voluntariamente decidieran construir estos condominios, exentándolos de los derechos de construcción y de cooperación.

De igual manera, se otorgó un derecho de preferencia a los inquilinos que tuvieran este carácter en departamentos, viviendas, casas o locales que existían en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana para que se convirtieran en condóminos o bien siguieran siendo inquilinos en los nuevos condominios con la única condición que deberían hacerlo bajo un nuevo contrato de arrendamiento.

Por último, para facilitar que los inquilinos adquirieran estas propiedades, en caso de enajenación de los condominios, en el artículo 10 se les exentó del pago del impuesto sobre translación de dominio.

La creación de esta declaratoria fue pensada para las personas con menores ingresos económicos, que, en este caso se reflejó en los inquilinos y la cual fue realizada con la mejor intención. Sin embargo, esta declaratoria al ser de utilidad pública, contenía implícita una expropiación inconstitucional, ya que no se les otorgaba a los propietarios su garantía de audiencia. Esto aunado a que la indemnización era determinada por las autoridades, por los interesados y por los empresarios que serían los beneficiados con el desarrollo de los condominios, ya que en ese momento era un gran negocio las ventas de casas.

Como puede apreciarse, la declaratoria de regeneración urbana fue una decisión con tintes políticos orientados a favorecer a los empresarios dedicados a la construcción, dejando a un lado la protección a los propietarios.

El Capítulo II, “De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común”, también tuvo varios cambios respecto a su antecesora, por ejemplo:

El artículo 11 define al condómino como “la persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el Artículo 1º”. La definición anterior nos parece desafortunada debido a que se considera únicamente como condómino a la persona que sea propietario y que además tenga la posesión, pero ¿qué pasa cuando se le entrega la posesión a otra persona?, ¿esta no será considerada como condómino? Por lo tanto, esta definición limita mucho el carácter de condómino, cuando no debería ser así.

En el artículo 14, se aumentaron los supuestos en donde podemos encontrar copropiedad al establecer que los entrepisos, muros y demás divisiones que separe entre si los departamentos, serán considerados también propiedad común.

Es importante señalar que derivado de esto, ahora se reconocen en la ley dos tipos de copropiedades; la primera copropiedad es la que se tiene sobre los bienes de uso común y la segunda, la copropiedad que solo algunos condóminos tienen respecto de las partes colindantes, situación que la anterior ley no era reconocida.

Asimismo, se aumentaron las limitaciones al derecho de los propietarios de las unidades privativas establecidas en el artículo 17. Ahora los propietarios tenían prohibido vender o arrendar las piezas, recamaras, cuartos de servicio o lugares

privativos como, por ejemplo, estacionamientos de vehículos. Y, en caso de que no respetaran esta limitación había dos sanciones que podían aplicarse; la primera era que el contrato era rescindido por no ser viable el objeto del mismo y la segunda era a través de una asamblea que representara mínimo el 75% de los condóminos, que determinaría ejercer acción judicial en contra del propietario para que sus derechos fueran enajenados en subasta pública.

En el mismo artículo se estableció que entre el condómino y el arrendatario, o quien tuviera el uso, se debía designar quién era el responsable de determinadas obligaciones ante los demás condóminos; además de establecerse un tipo de representación entre el propietario y el inquilino, ya que este último tenía que acudir a las asambleas para las cuales tenía representación suficiente.

Nosotros consideramos que en este párrafo se está orillando a utilizar la figura de la representación, debido a que no se contempló como condómino a quien se le concedía el uso y goce, obligando al propietario a elegir entre él y el inquilino para responder ante las obligaciones que se generaban con los otros condóminos. Asimismo, lo obligó a verse representado por el inquilino en las asambleas de condóminos.

Lo anterior es resultado de una mala técnica legislativa al momento de definir al condómino y no contemplar a los inquilinos quienes deberían ser los responsables frente a los demás condóminos. De igual manera, se les debió permitir participar en las asambleas por propio derecho, ya que estaban haciendo uso del condominio y por ende, era congruente que se escuchara su voz y voto en ellas.

Al igual que en la ley de 1954, en el artículo 18 se respetó el derecho del tanto a favor de los inquilinos, únicamente sufriendo dos cambios importantes. El primero, fue imponer una serie de requisitos a los inquilinos para acceder al derecho del tanto; los cuales consistían en que se encontraran al corriente en sus

obligaciones y que por más de un año hubieran ocupado con tal carácter la casa, departamento, local o vivienda. El segundo, consistió en el establecimiento de un derecho del tanto en segundo grado, a favor de las instituciones oficiales que hubiesen financiado o construido condominios y que operaba en el momento en que el inquilino no ejerciera su derecho del tanto; entonces estas instituciones tenían la opción de adquirirlo.

Con la intención de que no se hiciera mal uso de la nueva figura de regeneración urbana, en el artículo 21 se prohibió a las personas adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en caso de que el condominio donde se encontraran hubiera sido financiado o construido por instituciones oficiales; con la excepción de que, si era adquirido por algún familiar de las personas que ya habían adquirido, no operaba esta limitación.

Respecto a las obras que recayeran sobre los bienes comunes, en el artículo 26 se estableció que éstas serían responsabilidad del administrador, con la obtención previa de las licencias de las autoridades correspondientes y únicamente era necesario obtener la autorización por parte del comité de vigilancia. Dicho comité fue creado como un órgano con el propósito de la vigilancia a las tareas desarrolladas por el administrador.

Las asambleas de condóminos, en el artículo 27 se establecieron como el órgano supremo del condominio, ya que anteriormente tenían un carácter secundario al únicamente conocer de los asuntos no encargados al administrador. Asimismo, se establecieron dos tipos de asambleas; las primeras debían resolver problemas que afectaban sobre una parte del condominio y las segundas eran generales que le competían todos los condóminos.

De igual manera se prevé en el artículo 27 fracción III, que el condómino que tuviera pendiente el pago de un crédito -utilizado para comprar el inmueble- o, que hubiera adquirido por medio de la modalidad de compraventa con reserva de

dominio; no tenía derecho a los votos iguales al porcentaje del valor de su inmueble, ya que a los acreedores les correspondía el número de votos proporcional a la deuda que aun tuvieran a su favor.

De esta manera, según lo establecido en el artículo 31 fracción I, para que los acreedores pudieran asistir a las asambleas en representación de su proporción necesitaban presentar la constancia expedida por el administrador. Dicho documento era obtenido mediante la promesa de asistencia a las asambleas durante el primer mes de constituidos los créditos o en el mes de enero de cada año. Esta voluntad era anotada por el administrador en un libro de registro de acreedores, mismo que estaba autorizado por las autoridades del Gobierno del Distrito o de los Territorios Federales, con la conformidad respecto de los adeudos por parte del deudor.

El administrador también, según el artículo 31 fracción XII, era el encargado de convocar a las asambleas, pero en el caso de que no lo hiciera, tanto los condóminos y acreedores que representaran la cuarta parte del valor del condominio podían hacerlo o bien según el artículo 32 fracción X el comité de vigilancia también estaba facultado para convocar. Dicha convocatoria debía realizarse por lo menos diez días previos a la fecha de celebración indicando hora, fecha y lugar, así como el contenido del orden del día que fuera desahogarse.

La ley de 1954 no preveía un porcentaje determinado de quórum para el establecimiento de una asamblea, hecho que cambió en la presente. Así, el artículo 28 determinó que para la celebración de la asamblea en primera convocatoria se requería el 90% de votantes, en la segunda convocatoria el 51% y en la tercera, las resoluciones debían tomarse por la mayoría de los presentes, sin necesitar un porcentaje mínimo.

Asimismo, en el artículo 29 se otorgaron mayores facultades a la asamblea de condóminos, por ejemplo: se otorgó la facultad de quitar y nombrar al

administrador del condominio, la remuneración que éste percibía, con excepción del administrador que se hubiere nombrado en la escritura constitutiva el cual como mínimo debía durar un año en el cargo; determinar el límite de responsabilidad del administrador frente a terceros; nombrar y remover al comité de vigilancia; examinar y aprobar el estado de cuenta anual que sea presentado por el administrador; discutir y aprobar el presupuesto de gastos de cada año; y el establecimiento de cuotas a los condóminos para la constitución de dos fondos, el primero destinado al mantenimiento y de administración y segundo para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria que necesitara el condominio.

La figura del administrador del condominio se transformó sustancialmente puesto que en la ley de 1954 tenía el carácter del gerente en una sociedad. En la nueva ley, en su artículo 31 se decidió eliminar la personalidad jurídica del condominio y se facultó al administrador para llevar el libro de acreedores y expedir las constancias para que éstos pudieran asistir a las asambleas; recabar y conservar los libros y documentos que tuvieran relación con el condominio; otorgar recibos a cada uno de los condóminos por las aportaciones a los fondos comunes; así como, un estado de cuenta que justificara los gastos de dichos fondos; convocar a asamblea de condóminos y en general, administrar el condominio conforme a la escritura constitutiva y el reglamento.

En un intento por regular y vigilar las actuaciones del administrador, el Senado se apoyó en las figuras de los órganos de vigilancia de las sociedades para introducir en el artículo 32 una nueva figura llamada "Comité de vigilancia", con la finalidad de cerciorarse sobre la actuación del administrador. De igual manera, era coadyuvante del administrador para el cobro de cuotas y supervisor del uso de los fondos comunes; además de tener la facultad para convocar a asambleas y la obligación de presentar un informe ante la asamblea.

El capítulo IV, “Del Reglamento del Condominio”, coincidió en plenitud con las disposiciones de la ley anterior, la única adición fue respecto al procedimiento para la designación, remoción y remuneración del comité de vigilancia, esto debido a la creación del nuevo órgano.

En el capítulo V, “De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias”, en el artículo 35 se mantuvo el fondo de administración y mantenimiento que ya era previsto por la ley anterior, creándose además un nuevo fondo llamado de “reserva”, mismo que tenía como finalidad la adquisición o reposición de maquinaria con la que debía contar el condominio.

En el caso de morosidad en las cuotas para gasto común, se modificaron los requisitos para acudir a la vía ejecutiva civil, agregando en el artículo 37 como documentos base para acreditar los adeudos los siguientes: Estado de liquidación de adeudos -suscrito por el administrador y presidente del comité de vigilancia- junto con los recibos de los pagos que se adeudan; así como copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea _antes se necesitaba protocolizar- o del reglamento interno del condominio donde se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

Respecto a la solución de conflictos entre condóminos, esta ley en el artículo 41 decidió que llegar a los juzgados en primera instancia no era una forma sencilla de solucionar los conflictos; así que permitió que en el reglamento interno se estableciera la posibilidad de resolver los conflictos por la vía del arbitraje y, en caso de no ser resueltos por este medio, se podía acudir a los tribunales competentes.

En el capítulo VI denominado “De los Gravámenes”, se reiteran las normas de la ley de 1954, con una adición en el artículo 43 respecto a las deudas de los condóminos contenidas en las escrituras constitutivas, de traslación de dominio,

por el reglamento o por la ley, las cuales conforme a esta nueva ley gozan de garantía real y se pueden inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Como consecuencia de la entrada en vigor y de las innovaciones de la presente ley, se rebasó el contenido del artículo 951 del código civil; error que fue subsanado y en opinión de muchos autores, entre ellos el maestro Ernesto Gutiérrez y González, “pareció escandalosa y aberrante”⁶², ya que con posterioridad a la vigencia de la nueva Ley de Condominio, se reformó el texto del Código Civil para concordarlo con el texto de la nueva Ley. Esto mediante el decreto del 2 de enero de 1973, publicado en el Diario Oficial el 4 del mismo mes y año, que nos parece importante transcribir a continuación:

“Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de un 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.

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

⁶² Arredondo Galván, Francisco Xavier, “La evolución legislativa...”, cit., p.28.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere ese precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”⁶³

Esta ley sufrió varias modificaciones debido a múltiples factores, tales como, movimientos políticos, sociales, económicos, etc., y sobre todo por el crecimiento exponencial de la sociedad. Además, se intentó por este medio otorgar más oportunidades a las personas para que pudieran adquirir una vivienda, situación que también provocó los cambios. A continuación, numeraremos las modificaciones más relevantes.

La primera modificación fue respecto al nombre, mismo que fue reformado en 1974 derivado del artículo cuadragésimo sexto del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre del mismo año. En él se estableció la supresión de los territorios federales⁶⁴ y fue denominada “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”.

⁶³ Ídem.

⁶⁴ Ibídem, p.30.

Posteriormente, el 7 de febrero de 1985, se publicó el decreto conocido como “Ley Inquilinaria”, el cual suspendió los requisitos establecidos en el artículo 4, con la finalidad de favorecer el arrendamiento de viviendas urbanas por medio de la creación de un “condominio simplificado de arrendatarios”⁶⁵, modalidad que tuvo mucho éxito y aceptación en la sociedad.

Sin embargo, para que se pudiera hacer este procedimiento simplificado de constitución de condominio debían cumplirse los siguientes supuestos:

1. Que se tratara de inmuebles que al momento de solicitar la constitución se encontraran arrendados.
2. Estar arrendados por lo menos por los dos últimos años.
3. Un convenio celebrado por propietarios y arrendatarios para el cambio de régimen.
4. Que el inmueble admita cómoda división.
5. Que esta opción se ejerciera durante la vigencia del decreto; un año desde el 8 de febrero de 1985.

Asimismo, para la aplicación del mencionado decreto y con la finalidad de que los Delegados del entonces Departamento del Distrito Federal siguieran el mismo criterio en la aplicación de esta modalidad de constitución del régimen de propiedad en condominio, el 9 de mayo de 1985 se publicó un instructivo para definir el procedimiento de expedición de licencias.

También aclaró cuestiones del decreto de la ley de inquilinos, como que únicamente era aplicable a inmuebles que estuvieran en su totalidad destinados a casa habitación; que el propietario podía celebrar el convenio con la mayoría de los arrendatarios, siempre y cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los propietarios y que la expedición de licencia no sería cobrada a las personas que optaran por esta forma de constitución.

⁶⁵ Ibídem, p.33.

Sin embargo, debido a que en el instructivo antes mencionado limitó la constitución del condominio a edificios únicamente destinados a casa habitación y se dejó de regular los supuestos de los edificios que contaban con locales comerciales, los cuales empezaban a volverse más comunes y requerían que se les tratara igual para acceder a este procedimiento simplificado, se tuvo que modificar esa limitación.

Fue así que el 3 de julio de 1985 se publicó una circular que complementaba el instructivo antes mencionado y tenía como novedad admitir en el supuesto de cambio a condominio, a los edificios que tuvieran locales comerciales, pero con la condición de que se encontraran en la planta baja, dieran a la calle y no representaran más del 20% de la superficie total del edificio.

De esta manera se dispuso que, en las escrituras constitutivas se debían establecer dichos locales comerciales como partes comunes y, por consecuencia no podían ser enajenables, por lo tanto, las rentas generadas debían ser destinadas para mantener los demás bienes de uso común del edificio.

A nuestra consideración, se reguló de manera incorrecta porque al establecer los locales comerciales como partes comunes, se estaba violando la naturaleza jurídica de los mismos, que desde nuestra perspectiva era de una unidad privativa más y lo correcto es que hubieran quedado en copropiedad para que existiera una repartición justa.

En septiembre de 1985, tras los daños en la Ciudad de México debido a los terremotos, mucha gente perdió a sus familiares y la vivienda en donde habitaban. Así surgió la necesidad de reconstruir la Ciudad y a su vez, devolverles a las personas sus hogares.

En diciembre de ese año, los legisladores en la Cámara de Diputados presentaron una iniciativa para realizar adiciones a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal con la finalidad de facilitar la adquisición y constitución de condominios de las personas afectadas por los sismos.⁶⁶

No obstante, en la sesión de la Cámara de Diputados del 27 de diciembre de 1985, se decidió que era mejor analizar y estudiar a profundidad dicha propuesta, por lo que su aprobación fue aplazada.⁶⁷

El 15 de abril de 1986 nuevamente se presentó un dictamen en el que se propuso adicionar a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal un capítulo VII, denominado “*Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal*”, cuyo principal propósito era el de reponer la vivienda a los afectados por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985; así como satisfacer la necesidad de los inquilinos de convertirse en propietarios de los inmuebles que habitaban.

Aprobada esta iniciativa, se reformó y adicionó un nuevo capítulo a la ley denominado “*Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal*” que iba de los artículos 46 al 51 y fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 1986. En dicho capítulo se establecía la posibilidad de constituir un

⁶⁶ Véase. Iniciativa de reforma a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal en H. Congreso de la Unión. Cámara de Diputados. Subdirección de Archivo y Documentación. Carpeta 107.1, 26 de diciembre de 1985. pp. 71 y 72.

⁶⁷ Véase. Dictamen de retirado. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal en Cámara de Diputados, Subdirección de Archivo y Documentación. Carpeta 0107.1, 27 de diciembre de 1985. p. 209.

régimen excepcional, el cual únicamente podía constituirse en viviendas de interés social y locales anexos.

A finales de los años 80 y principios de los 90, muchísima gente habitaba sus hogares sin contar con el título de propiedad correspondiente o bien en sus inmuebles levantaban más edificaciones de las que habían amparado las licencias de construcción en su momento. Ante esta situación el Departamento del Distrito Federal buscó la forma de regularizar la tenencia de estas propiedades por medio de acuerdos de regularización con la finalidad de que la gente que se encontrara en esta situación tuviera certeza jurídica respecto a sus propiedades.

El 5 de abril de 1989 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo referente a los programas de regularización, el cual tuvo como objetivo regularizar jurídicamente los predios que no tuvieran título de propiedad a fin de darles a sus poseedores la seguridad jurídica necesaria mediante el otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes.⁶⁸

El 6 de marzo de 1990 se publicó, también en el Diario Oficial de la Federación, el acuerdo de regularización de construcciones dedicadas a vivienda mediante el cual se buscó la regularización automática -para efectos del reglamento de construcciones y ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal- de los inmuebles dedicados a viviendas, en los cuales el propietario hubiera cumplido con sus obligaciones de declarar el valor catastral y el impuesto predial, dentro del plazo al 1º de mayo de 1990.

Los inmuebles que no estuvieran por lo menos en un 80% destinados a casa habitación no gozarían del beneficio para los inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad en Condominio, solo operaría en casos excepcionales como, que no se hubiera dado oportunamente el aviso de terminación de obra y por ende aún no

⁶⁸ Arredondo Galván, Francisco Xavier, “La evolución legislativa...”, cit., p.36

se hubieran girado boletas prediales individualizadas; supuesto que por efecto quedaría regularizado tanto en materia de construcciones como fiscal.⁶⁹

En 1991 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un acuerdo de facilidades para conjuntos que hubieran sido financiados por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para una mejor aplicación de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

El objetivo de este acuerdo era regularizar los conjuntos habitacionales, facilitando la constitución del Régimen de Condominio para que posteriormente cada una de las personas que habitaban esos inmuebles tuvieran sus títulos de propiedad. Así es como se resolvió la problemática de irregularidad que existía en diversos conjuntos habitacionales construidos o adquiridos por el INFONAVIT, en donde por múltiples factores no se había podido constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, no se tenía título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el crédito se otorgaba mediante cesiones de derechos y fideicomisos de garantía, claramente dotados de irregularidades para ambas partes debido a que no se encontraban revestidos de la forma e inscripciones que establecía la ley.⁷⁰

Esto únicamente se aplicaba a los conjuntos habitacionales que al martes 16 de julio de 1991 ya se encontraran desarrollados, terminados y ocupados por derechos habientes del INFONAVIT.

En el mes de junio de 1992, los diputados del Partido Revolucionario Institucional propusieron realizar una reforma en busca de resolver los problemas

⁶⁹ *Ibíd.*, p.37.

⁷⁰ *Ibíd.*, p.41.

que habían surgido entre los condóminos y que requerían de atención, por ejemplo:⁷¹

- La renuencia de los condóminos a pagar cuotas ordinarias y del fondo de reserva.

- El deterioro de las áreas comunes.

- La falta de procedimientos expeditos para la resolución de conflictos originados por la convivencia.

- La falta de claridad del sistema de votación, ya que se tenía entendido que era por persona y debe ser por indiviso.

En consecuencia, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de junio de 1993, se procedió a reformar y adicionar diversas disposiciones de la ley que señalaremos brevemente. Se reformó el artículo 7, que exigía el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos para extinguir el condominio; lo anterior se había entendido como los votos de personas denominadas condóminos y no por el indiviso que tuvieran. Para aclarar la disposición se adoptó un sistema mixto, es decir, en caso de extinción del condominio, éste debería aprobarse por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio más la mitad del número total de condóminos.

El artículo 13 que establecía la propiedad común, también fue reformado por cuestiones de acomodamiento del enlistado que se daba en dicho artículo, haciendo que las plazas, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social se movieran a la fracción I, cuando originalmente estaban ubicadas en la fracción III.

⁷¹ Véase, Iniciativa de Reformas a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal en Cámara de Diputados, Subdirección de Archivo y Documentación, Carpeta 107.1, 9 de junio de 1992, pp.2300-2307

Respecto a las asambleas, se aclaró el tema de los votos y se reformó así, el artículo 27 en su fracción II para aclarar que cada condómino contaría con el número de votos igual al porcentaje que figure en el título correspondiente. En caso de que el tema a tratar durante la asamblea fuera la elección o remoción del administrador o integrantes de la mesa directiva o del comité de vigilancia, a cada unidad únicamente le correspondería un voto.

También, en la fracción III se reguló el supuesto de que existieran acreedores hipotecarios o compraventas con reserva de dominio, en donde el voto correspondía al adquirente mientras hubiera liquidado la mitad del precio y en caso de que no fuera así, correspondería al enajenante.

Asimismo, en el artículo 28 se empezaron a reconocer derechos a las minorías -como se les conoce en las sociedades de corte mercantil y civil- estableciendo que el administrador o un 25% de los condóminos, podían solicitar que un notario público o un representante de la delegación donde su ubicara el condominio, que constataran el quórum y el resultado cuando se fuera a escoger administrador, comité de vigilancia y en su caso la entrega de documentación. También en el artículo 29 fracción III, se les otorgó el derecho de nombrar un miembro del consejo de vigilancia.

Una adición que consideramos relevante en el artículo 35, es aquella que determinó que cuándo se rentara un área común o ésta se hubiera destinado al comercio, un porcentaje de los frutos se debía aplicar a los fondos de mantenimiento y de reserva de condominio. Lo anterior con la finalidad de que el condominio siempre tuviera un ingreso extra en los fondos comunes. Sin embargo, si únicamente se estableció que un porcentaje era para los fondos comunes, esto quiere decir que el resto de los frutos se deberían dividir entre la totalidad de los condóminos.

En conclusión, ésta segunda ley de condominio no fue de carácter reglamentario del artículo 951 del código civil, sino que se aprobó como una ley ordinaria y no denominó a la institución de manera descriptiva como antes, sino que la convirtió en una nueva modalidad independiente de la propiedad que llamó el legislador: “régimen de propiedad en condominio”.⁷²

Logró su objetivo de difundir, animar a la gente a adoptar esta modalidad y de arraigar la figura, así como regularla exitosamente. Prueba de esto es su vigencia de 26 años, en los que únicamente sufrió dos reformas. Lo que se hizo fue reforzarla de manera paralela durante su vigencia con disposiciones de carácter administrativo que promovieron y permitieron que la gente constituyera y regularizara la situación de sus propiedades con mayor facilidad, dándole aún más fuerza de aplicación por irse incrementando cada vez más inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio.

2.3 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 31 de diciembre de 1998.

Esta tercera ley sobre condominio se comenzó a gestar, en el año de 1995, cuando la Asamblea de Representantes y la Procuraduría Social del Distrito Federal-órgano que recientemente había sido creado para coadyuvar en la aplicación de la ley de condominio-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 vigente, la administración condominal, las unidades habitacionales, gobierno, servicios y protección civil. De las múltiples aportaciones vertidas en el Foro, derivó la necesidad de expedir una nueva ley,

⁷² Arredondo Galván, Francisco Xavier, “El Nuevo Régimen Jurídico del Condominio”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 2002, t.I, num.117, p.98.

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.⁷³

Es importante señalar que esta ley fue redactada y propuesta por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, órgano que en esos años aun carecía de facultades para legislar en materia civil en el Distrito Federal, esto explica porque después de aprobada por dicho órgano, fue presentada a la cámara de Diputados, como cámara de origen, para luego pasar la Cámara de Senadores como cámara revisora.

La necesidad de adecuar la ley con otros ordenamientos expedidos por la misma Asamblea, tales como la Ley Ambiental, la Ley de Protección Civil, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley para Personas con Discapacidad y la Ley de Procedimiento Administrativo, todas del Distrito Federal, generó que dentro de esta nueva ley se agregaran varias disposiciones concordantes con los mismos.

Es así que el 28 de diciembre 1998, se expidió el decreto para su debida publicación y observancia por el presidente Ernesto Zedillo Ponce de León; y, finalmente esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1998, compuesta de ocho títulos, distribuidos en 89 artículos ordinarios, cuatro transitorios, iniciando una nueva era en la regulación del régimen de propiedad en condominio, ya que a partir de ese momento ya correspondería a la asamblea legislativa del Distrito Federal su regulación.

Como se ha desarrollado hasta este momento, comentaremos los cambios más relevantes a nuestra consideración y haremos una breve explicación de cada uno de los mismos.

⁷³ Arredondo Galván, Francisco Javier, “La nueva ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus reformas y adiciones”, *Revista Mexicana de Derecho*, México, 2001, núm. 2, p.3.

De entrada la principal diferencia de esta ley con la anterior, es que esta se distribuyó en títulos, mientras que su antecesora únicamente en capítulos. El título I denominado como “De la Propiedad en Condominio de Inmuebles, se encontraba compuesto por dos capítulos. El primero denominado de las disposiciones generales, se compuso únicamente de dos artículos, de esta manera el artículo 1, le otorgó la característica de ser de orden público e interés social, lo anterior con la finalidad de remarcar que era una norma de primordial importancia para el gobierno, ya que sus disposiciones no eran renunciables y en el caso de que eso sucediera los actos derivados serían afectados por la nulidad absoluta, asimismo su cumplimiento no puede ser alterado por la voluntad de las personas, ya que su cumplimiento garantiza la paz pública y en el artículo 2 se establecieron las definiciones de algunas palabras que aparecen dentro del texto normativo, esto con la intención de saber a qué se refería la ley en el momento que aparecieran dentro del cuerpo normativo y hacer más fácil la lectura de las disposiciones.

Dentro del capítulo II denominado “De la Construcción, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal”, en el artículo 3 se introduce un nuevo concepto de condominio, entendiéndose ahora como el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o terrenos 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 y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un 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 o disfrute.

La redacción deja fuera de duda, que resultaba imposible concebir un condominio solo de lotes de terrenos. Lo que podía darse, era el caso de venta de un condominio no construido totalmente o en maqueta, en donde las unidades de propiedad exclusiva se encontraban en desarrollo, lo que implicaba que a la venta había por lo menos cimientos o inicio de obra negra.

Se define en el artículo 4 que la constitución del régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico formal-situación que nos parece repetitiva, ya que si en las leyes anteriores se necesitaba declarar la voluntad en escritura pública, implícitamente hablábamos de actos jurídicos- mediante el cual uno o varios propietarios de un inmueble establecen dicha modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento y convivencia, sin que sus derechos reales salgan de su patrimonio.

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, se establece en el artículo 5 una nueva clasificación de los condominios según su estructura, en verticales, horizontales, mixtos; por su uso, en habitacional, comercial o de servicios, industrial y mixtos; y por sus características sociales, en vecinales, de interés social y de vivienda popular, conceptualizando cada uno de ellos.

Se establece en el artículo 9 que se puede constituir el régimen de propiedad en condominio en construcciones nuevas, al igual que en la anterior ley, con la novedad de poder constituirlo también en construcciones en proyecto o si ya se encuentran construidas. Asimismo se impone un límite de unidades de propiedad exclusiva que pueden componer un condominio a 120 e impone la obligación de cumplir con las disposiciones relativas de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas que de ellas deriven, así como construcción y demás aplicables a la materia.

Se añadió en el artículo 7 el concepto y la posibilidad de que existan los conjuntos condominales, que se tratan de la agrupación o concurrencia en un mismo inmueble de dos o más condominios, siempre que cada uno de los citados condominios tengan unidades de propiedad exclusiva y, a su vez, existan áreas de

uso común para todos los condóminos que estén agrupados en este predio. Situación que llevó a no poder usar la palabra conjunto condominal como sinónimo de condominio, ya que a partir de ahora tiene otro significado establecido en la ley.

Se señalan dentro del artículo 10 los elementos que debe contener la escritura pública de constitución del régimen en propiedad en condominio, dentro de los que destacan por ser nuevos; las licencias o autorizaciones para cumplir con las leyes de desarrollo urbano y construcciones; el establecimiento de zonas dentro de las áreas comunes que permitan el fácil tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad; características de la póliza de fianza que deben exhibir el o los propietarios originales para responder por la ejecución de la construcción y de sus vicios; la obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y cobertura de daños contra terceros; y la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y de reserva con la unidad condominal correspondiente.

Se establece en el artículo 11 que la escritura constitutiva, así como los contratos traslativos de dominio y demás que afecten la propiedad o el dominio de los inmuebles, tenían que ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, refiriéndose a la Procuraduría Social del Distrito Federal, siendo ésta última inscripción novedosa respecto a su antecesora.

Respecto a la escritura donde se hiciera constar la transmisión de cualquier unidad de propiedad privativa se mantuvo en el artículo 13 la obligación de insertar las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva, eliminando la obligación del notario de certificar el reglamento interno, para que ahora únicamente hiciera constar la entrega de una copia simple.

En el título segundo denominado “De la Calidad de Condómino y de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común” se dividió también en dos

capítulos. En el primero de ellos denominado del Condominio y su Propiedad Exclusiva, podemos encontrar en el artículo 16 cuales son los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva, situación que fue nueva en esta ley respecto a la anterior. Se trataba de los estacionamientos, el cuarto de servicio, la jaula de tendido, el lavadero y de cualquier otro elemento que formara parte anexa de la unidad de propiedad privativa, según lo estipulado en la escritura constitutiva y que no fuera parte común, ya que por mucho tiempo existieron, pero fue hasta esta ley que tuvieron una denominación propia.

Se establece en el artículo 22 que en caso de concurrencia entre arrendatario y copropietario en el derecho del tanto para el caso de enajenación de la unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá la preferencia para la adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios., situación que generó mucho conflicto ya que fue una pésima determinación, que como veremos más adelante no duro mucho vigente, debido a la mala técnica legislativa aplicada por el legislador.

Se limita en el artículo 23 el derecho sobre la unidad de propiedad privativa para no realizar alguna de las siguientes cosas:

- Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal.
- Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados por ningún tipo de materia, a excepción de pacto en contrario.
- Poseer animales que por número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

Asimismo se establecen sanciones por la violación de estas limitaciones de conformidad con lo expuesto en la ley, situación que es nueva, ya que antes no se existía un capítulo especificado para las sanciones.

El capítulo II denominado de los Bienes Considerados de Propiedad Común, podemos encontrar como innovación, que se otorgó a los condóminos la facultad de vigilar y exigir al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general, que se tengan inventariados todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que se adquieran o se den de baja, teniéndolo completo y actualizado.

Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales ya desde la ley anterior se encontraban dispuestas algunas reglas, mismas que en el artículo 28 fracción I fueron modificadas en el aspecto de que el propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, respondería por el caso de evicción y respecto a los defectos o vicios ocultos de las construcciones únicamente será responsable si fueron construcciones nuevas, ocupando para cumplir con esa obligación la póliza que se requiere para constituir el régimen, contando con un año para que se pueda ejercitar esa acción desde que fue entregada el área.

Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, deben ser cubiertos por todos los condóminos, según lo establecido por el artículo 28 fracción V y los que sean destinados únicamente a servir una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, según lo establecido en la fracción VI.

Se establece en el artículo 29 la posibilidad de celebrar convenios con la autoridades competentes para que coadyuven con el condominio estableciendo servicios de control y vigilancia en jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, esto con la aprobación de la asamblea de condóminos, no limitando el

derecho que tiene el consorcio de propietarios de contratar además servicios profesionales de vigilancia.

Por necesidades del desarrollo urbano para abrir vialidades, calles, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en un área del condominio, se reguló en el artículo 30 la posibilidad para que la administración del gobierno del Distrito Federal celebrando un convenio con los condóminos, pudiera usar y disfrutar las áreas comunes, sin menoscabo a la propiedad, siendo esto autorizado por la asamblea general extraordinaria de condóminos, la cual se requería se estableciera con la mayoría simple de condóminos y la aprobación de por lo menos un 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

El título tercero denominado “De la Organización y Administración de los Condominios” al igual que los dos anteriores también se encontraba formado por dos capítulos. El primero de la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea reconoce en su artículo 31, que la asambleas generales de condóminos pueden ser de dos tipos- situación que antes no se consideró- las ordinarias y las extraordinarias. Estableciendo que las primeras debían celebrarse cada tres meses, mientras que las segundas podían celebrarse en cualquier tiempo, siempre y cuando hubiera asuntos de carácter urgente que atender y cuando se tratara de los asuntos que se numeraban, inclusive se relacionó el artículo en el cual se regulaba el asunto que se atendía, situación que consideramos fue innecesaria, ya que se veía poco estético y era complicado su entendimiento, hubiera sido más fácil solo poner el listado sin poner el fundamento del mismo.

Como podemos observar el legislador se basó en la distinción que hace la ley general de sociedades mercantiles respecto al tipo de asambleas que se pueden efectuar en una sociedad anónima, viniendo a implementar ese sistema en los condominios, para hacer una distinción en los temas que se trataran en cada una de las asambleas.

En las disposiciones establecidas en el artículo 33 que rigen las asambleas se mantienen la mayoría de las reglas que se habían establecido en la ley anterior, sin embargo algunos aspectos se modificaron, los cuales nos parece apropiado señalar:

- Serán presididas por quien las convoquen y a falta de este, por quien designe la asamblea;
- Para las votaciones en asamblea a cada condómino corresponderá un voto por su unidad de propiedad privativa, excepto para aquellas resoluciones en las que esta Ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una votación en relación con el valor del inmueble, en cuyo caso, cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;
- La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún momento caso una sola persona podrá representar más de dos unidades de propiedad privativa. Así también en ningún caso el administrador podrá representar a otro condómino;
- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;
y
- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:
 - a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.
 - b) Modifica el Reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

De igual manera como el problema de los condóminos morosos fue uno de los principales problemas para la creación de esta ley, se estableció en el artículo 36 una forma para reducir su participación en las decisiones suspendiendo su derecho a votar en las asambleas, si se retrasaba en el pago de dos cuotas o más, tanto del fondo de mantenimiento y administración, de reserva y cuotas extraordinarias o cuando por sentencia judicial o laudo, se hubiera condenado al pago de los daños a favor del condómino y no se hubiere cumplido, siempre conservando el derecho de voz, previa notificación para que expresara lo que a su derecho conviniera.

El capítulo II que denominado de la Administración se divide en dos secciones, siendo la primera Del nombramiento y Facultades de los Administradores, donde se determina en el artículo 38 que sin importar el tipo de administrador de que se trate- profesional o un condómino- debían acudir a la Procuraduría Social a tomar una capacitación para el desempeño del cargo, asimismo el nombramiento debía ser presentando ante dicha institución para registrarlo y emitir el correspondiente registro para que pudiera surtir efectos frente a terceros y autoridades correspondientes.

Y en el caso de que se decidiera contratar a un administrador profesional, el comité de vigilancia era el órgano encargado para ello según el artículo 41, firmando el contrato correspondiente, el cual no podía exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea general no determine lo contrario, teniendo que presentar una fianza para garantizar el cumplimiento y desempeño de su cargo.

Las facultades del administrador guardan la misma estructura de la ley anterior, sin embargo con la creación de nuevos organismos que antes no existían, se debieron modificar algunas de sus facultades establecidas en el artículo 43, mismas que mencionaremos a continuación:

- Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de condóminos a la asamblea general de los administradores;
- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo a los establecido en la ley;
- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio;
- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento; e
- Iniciar los actos necesarios para proceder contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la ley, escritura constitutiva y al reglamento.

La sección segunda Del nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia, establece en su artículo 47 únicamente las características del mismo, aumentando el número de integrantes respecto a la ley anterior, ya que ahora debía ser integrado por dos o hasta cinco condóminos, esto dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designando un presidente y cuatro vocales, los que debían actuar de manera colegiada.

En el mismo sentido se guardan las mismas facultades que la ley anterior le otorgaba, con la diferencia que aquí el artículo 49 fracciones III y X, le permitía celebrar los contratos por los servicios profesionales que reciban los condóminos y le da la posibilidad de requerir la presencia de un representante de la Procuraduría Social o de un fedatario público en los casos establecidos en la ley o en los que considere necesario.

El título cuarto denominado “De las Obligaciones y derechos Derivados del Régimen Condominal” se encontraba a diferencia de los anteriores distribuido en cuatro capítulos. El primero que se refiere al Reglamento del Condominio, en su artículo 52 estableció que la redacción del mencionado reglamento correspondería a los constituyentes si la construcción era nueva, quedando sujeto a la ratificación de la asamblea general y si fuere el caso de que el régimen se hubiera adoptado en un inmueble en uso, corresponderá a los condóminos su redacción y será aprobado también por la asamblea general.

Asimismo según lo dispuesto en el artículo 55 debía ser registrado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual previamente verificaba que no contraviniera disposiciones de la ley y de la escritura constitutiva, para expedir el correspondiente registro.

El capítulo dos de las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones comunes, guarda la misma estructura que la ley anterior- mantenimiento y administración, de reserva y gastos extraordinarios- únicamente en el artículo 56 se modificó la forma en la que se establecía la cuota que se debía aportar, ya que en la ley anterior era en proporción al valor de la unidad de propiedad exclusiva, mientras que ahora se decidió que según el tipo de cuota sería la forma en la que se establecería.

En relación con los condóminos morosos, en específico a las cuotas para gastos comunes que no cubrieran, según el artículo 60 causarían interés al tipo que fije el reglamento, poniendo como límite la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables, a diferencia de la ley antecesora que los interés se causaban al tipo legal, buscando de esta manera endurecer más el interés, tratando de evitar los atrasos en las aportaciones por parte de los condóminos.

En los actos donde se hicieran constar la transmisión de alguna de las unidades de propiedad exclusiva, según el artículo 61 el notario público que fuera el encargado de elaborar la escritura correspondiente, debía exigir a la parte vendedora, una constancia en la que acreditaría fehacientemente que no se tenían deudas respecto de las cuotas de mantenimiento y administración y de reserva, debidamente firmada por el administrador, misma que era agregada al apéndice de dicha escritura.

Respecto del capítulo tercero de los Gravámenes al condominio, en comparación con su regulación en la ley anterior, no sufrió ninguna modificación significativa, guardando la misma estructura y contenido, situación por la que no haremos ningún comentario al respecto.

El capítulo cuarto de las Controversias y Procedimiento ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, es de las disposiciones nuevas en esta ley, ya que recordemos que cuando la ley anterior se publicó aun no existía la procuraduría, situación por la cual no se encontraba un mecanismo de resolución de controversias ante alguna institución que no fuera de carácter judicial.

En el mismo se estableció en el artículo 65 la competencia de la procuraduría sobre que asuntos resolvería, mediante la vía de la conciliación y por la vía del arbitraje, siendo de esta manera una opción para solución alterna de las controversias que se suscitaban entre los condóminos.

Asimismo se explica en los artículos 66,67 y 68 la forma en la que se llevaba el procedimiento, la forma en la que la procuraduría actuaba dependiendo de la forma en la que se resolvía la controversia, fuera por arbitraje o por la vía de la conciliación, así como cuáles eran las formas por las cuales se podía dar por terminado el procedimiento ante la mencionada procuraduría.

El título quinto denominado “De los Condominios Destinados a la Vivienda de Interés Social y Popular” consta de un capítulo único, el cual también es una disposición totalmente nueva, ya que antes de esta ley, esta figura nunca había sido mencionada o regulada de alguna forma en cualquier de las leyes. Declarando el artículo 76 que la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de interés social o popular es de orden público e interés social. Sin embargo no se especifica cuál es el requisito que se debe cumplir para considerarse como tal, de igual manera en ningún parte de la ley se define o nos indica que se debe entender por vivienda de interés social o popular, sino que tenemos que apoyarnos de otra ley- Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal- para saber cuáles son.

Se facultó a la administración pública del Distrito Federal, en el artículo 78 para que pudiera adoptar medidas administrativas con la finalidad de facilitar y estimular la constitución del régimen de propiedad en condominio en unidades habitaciones de interés social y popular.

En el Título Sexto denominado “De la Cultura Condominal” en su capítulo único, se describe la denominada cultura condominal, misma que en la anterior ley no existía, la cual se creó en los artículos 79 y 80 con la intención de apoyarse en la Procuraduría Social, para evitar los conflictos entre los condóminos, así que le correspondió promoverla y difundirla entre los habitantes del Distrito Federal con base a los principios y mecanismos que en ella se establecen, así como la realización de diversos cursos, para la convivencia tranquila, sana y sobre todo para la resolución de conflictos de manera pacífica, situación que por los condóminos morosos se venían suscitando.

El Título Séptimo denominado “De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio” en su capítulo también único, se refiere a la destrucción, ruina y reconstrucción de los condominios, estableciendo en el artículo 83 una proporción menor que en la ley anterior- antes era mínimo el 75%- ya que si el inmueble

estuviere destruido en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin contar el terreno según peritaje practicado por las autoridades competentes, los condóminos mediante asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple del total del condómino y por un mínimo de votos que representaran el 75% del valor total del condominio- mientras que en la ley anterior era mediante mayoría especial del 51%- podían tomar la determinación de reconstruirla las partes comunes o venderlas y extinguir el régimen.

En el caso de que se decidiera la reconstrucción del inmueble cada condómino según el artículo 84, estaba obligado a pagar lo correspondiente a su unidad de propiedad exclusiva y todos debían aportar para la reparación de las partes comunes, en proporción al valor establecido en la escritura constitutiva. Además se incluyó un supuesto nuevo en el cual se podía extinguir el régimen de propiedad en condominio, ya que si un condómino minoritario no quería reconstruir podía enajenar sus derechos o bien si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permitían se podía extinguir parcialmente el condominio, indemnizando al condómino afectado.

Por último el Título Octavo denominado “De las Sanciones” en su capítulo único, se refiere en los artículos 86 y 87 a la imposición de las sanciones, siendo competente para aplicarlas la Procuraduría Social, siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. El tipo de sanciones que en este último Título se establecen por violación a las disposiciones de la ley son de carácter económico y van desde multa por el equivalente de cinco a quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, hasta por el equivalente de veintiséis a treinta y cinco días de salario mínimo general vigente.

Es así que desde su entrada en vigor fue bastante criticada por su falta de técnica jurídica en comparación de su antecesora, ya que la mayoría de sus disposiciones eran contradictorias, siendo verdaderamente difícil su aplicación, situación que orilló al legislador a considerar una reforma de la mayoría de los

artículos, tal como si se tuviera que volver a crear a la ley, pero en esta ocasión a base de reformarla.

Fue así que el 10 de febrero de 2000, se publicó en la Gaceta del Gobierno del Distrito Federal, el decreto por el cual la asamblea legislativa del Distrito Federal, reformó la ley, aceptando la mayoría de las críticas formuladas.⁷⁴ Dichas reformas entraron en vigor el 11 de febrero del mismo año.

A continuación presentaremos un breve resumen de las principales, reformas y adiciones, ya que en su totalidad fueron 45 modificaciones a la ley que originalmente fue publicada, es decir casi toda fue modificada.

Respecto a los supuestos en los cuales se podía constituir el régimen de propiedad en condominio se derogó la fracción III del artículo 9, el cual requería que se cumpliera con las disposiciones relativas al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables de la materia.⁷⁵

En la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio debían hacerse constar un listado de requisitos, sin embargo no todos fueron muy claros, situación que se tuvo que aclarar mediante la precisión de la fracción primera del artículo 10, suprimiendo la vaga referencia de licencias o autorizaciones en las que conste el cumplimiento de lo dispuesto por la fracción III del artículo anterior-artículo 9-, y ahora únicamente hacía mención a las licencias de construcción o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcciones.⁷⁶

También se precisó el concepto de indiviso que se encontraba establecido en la fracción VI, aunado a esto se eliminaron las obligaciones establecidas en las

⁷⁴Arredondo Galván, Francisco Xavier, “El nuevo Régimen Jurídico del Condominio”...cit., p.99.

⁷⁵ Arredondo Galván, Francisco Javier, “La nueva ley de Propiedad...” cit., p.6.

⁷⁶ Ídem.

fracciones IX Y XI, que consistían en señalar las características de la póliza de fianza que serviría para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de la misma y la de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva.⁷⁷

Se suprimió el requisito establecido en el artículo 11 de registrar la escritura constitutiva de condómino, así como de los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio del inmueble, ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.⁷⁸

Asimismo se eliminó lo dispuesto en el artículo 13 respecto que en cada contrato de adquisición de derechos de una unidad de propiedad exclusiva se tuviera que insertar los requisitos que se establecían en el artículo 10 y de hacer constar la entrega de copia del reglamento, pero se añade la obligación de entregar copia simple de la constitutiva.⁷⁹

Se aclara la prioridad del derecho del tanto que se estableció en el artículo 22, de los copropietarios frente al derecho de preferencia de los arrendatarios y reglamenta el ejercicio del derecho de los arrendatarios.⁸⁰ Dado que este tema causó mucha confusión ya que se colocaba al arrendatario por encima del copropietario, provocando esto un error, ya que la finalidad del derecho del tanto es terminar con la comunidad de bienes y si se prefiere al arrendatario sobre el copropietario se mantendría la copropiedad, la cual puede ser origen de muchos problemas, por ello se debió aclarar y reglamentar dentro de la misma ley como se debía proceder según el supuesto.

⁷⁷ *Ibíd.*, p.7.

⁷⁸ *Ídem.*

⁷⁹ *Ídem.*

⁸⁰ *Ibíd.*, p.8

Se modificó la periodicidad obligatoria con la que se debían celebrar las asambleas ordinarias de condóminos consignadas en el artículo 31 en su fracción primera, para que en lugar de realizarse cada 3 meses fueran cada 6, asimismo este artículo cuando hablaba sobre los asuntos que debían ser tratados en las asambleas extraordinarias enlistaba los artículos y su contenido, situación que fue suprimida, con la finalidad de hacer más fácil la lectura de dicho artículo.⁸¹

Se estructuró de manera diferente las reglas respecto a los votos y representación en las asambleas establecidas en el artículo 33, primeramente en su fracción III para que ahora en adelante cada condómino tuviera un número de votos equivalentes al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva representara en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Sin embargo aquí se debe tener cuidado, ya que únicamente se modificó para los condominios que no sean de interés social o popular; se derogó la fracción IV que causó muchas confusiones ya que según el tipo de condominio-habitacional, mixto o comercial- era la forma en la que se computaba el quórum en el caso de elección de administrador y del comité de vigilancia, ya que podría ser por unidad de propiedad exclusiva o por indiviso; se modificó la fracción IV para aclarar que en una asamblea no podía representarse a más de dos condóminos y no a más de dos unidades propiedad exclusiva, como antes decía; y por último se modificó la fracción IX suprimiendo la obligación del secretario de transcribir y anexar el acta en el libro de actas, para que únicamente se tuviera que asentar el acta. Asimismo se sustituye la palabra validas por firmadas y se suprime la participación y firma de escrutadores.⁸²

Se modificó el artículo 36 en su fracción II, para reducir el número de cuotas en las que se podía estar atrasado para no perder el derecho de voto a las

⁸¹ *Ibíd*em, p. 9.

⁸² *Ídem*.

asambleas, dejándolo en que con la falta de un pago en las cuotas extraordinarias se perdería tal derecho.⁸³

Se derogaron las fracciones I y II del artículo 52 que hablaban de que la elaboración del reglamento, en caso de construcción nueva, quedará a cargo de quienes otorgaran la escritura constitutiva, debiendo ratificarlo en asamblea; y, en caso de inmuebles ya en uso, el Reglamento le correspondería elaborarlo a los condóminos y luego tendría que ser ratificado por la asamblea.⁸⁴

Cambiaron las formas en las que se fijaban las diferentes cuotas del régimen de propiedad en condominio, establecidas en el artículo 56, primero en la fracción I que se refiere a las del Fondo de Administración y Mantenimiento, ahora se establecen en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva y no entre el número de unidades como antes; mientras que en la fracción II que menciona las del Fondo de Reserva, se precisa que se deben establecer en proporción al porcentaje de indiviso de la unidad de propiedad exclusiva y no al valor estipulado en la escritura constitutiva, como antes lo indicaba; y por último en la fracción III inciso a) donde se establecen los gastos extraordinarios, se indica que estos se harán ahora en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva y no en partes iguales entre todas dichas unidades, como antes se establecía.⁸⁵

En el artículo 61 se tuvo que modificar parte de su texto para eliminar la obligación que los notarios públicos tenían de exigir al vendedor en los contratos traslativos de dominio de unidades privativas sujetas al régimen de propiedad en condominio, una constancia firmada por el administrador de no adeudos de cuotas, para dejar esa obligación al vendedor. Asimismo se adiciono un párrafo donde se estableció que el adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva

⁸³ *Ibíd*em, p. 10.

⁸⁴ *Ibíd*em, p.11.

⁸⁵ *Ibidem*,p.12

se constituiría como obligado solidario respecto de los adeudos existentes, exceptuando esta situación si el administrador había expedido y entregado la constancia de no adeudos mencionada.⁸⁶

Respecto a los condóminos morosos y los arreglos que se celebraban, una vez convenido ante la Procuraduría Social en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, el artículo 75 fue modificado para que se pudiera optar por la vía ejecutivo civil o por la vía de apremio, ya que antes remitía al Código de procedimientos civiles, además se suprimió el segundo párrafo que decía que la Procuraduría Social debía preservar el interés general del régimen condominal.⁸⁷

En el caso de los condóminos de viviendas de Interés Social o popular, se modificó la fracción I del artículo 77 con la finalidad de precisar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sería la encargada de emitir la constancia oficial para acreditar dicho carácter, ya que anteriormente no se especificaba cual era la autoridad responsable de realizar esto.⁸⁸

Por último respecto a la destrucción del condominio se modificó el artículo 83, con la finalidad de reducir el quórum de votación de 75% a 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos, para que se pudiera establecer la asamblea general extraordinaria donde se decidiera la reconstrucción, venta o extinción del régimen de condominio.⁸⁹

No conforme la Asamblea Legislativa con esta gran cascada de reformas, propuso que se realizaran todavía más, ya que con las reformas antes mencionadas no se había cumplido con la finalidad de tener una ley que no fuera

⁸⁶ *Ibíd*em, p. 13

⁸⁷ *Ibíd*em, p. 15.

⁸⁸ *Ídem*.

⁸⁹ *Ibíd*em, p.16.

contradictoria, ya que aún había ciertas disposiciones que no habían sido aclaradas o modificadas para una adecuada aplicación.

Es así que la segunda reforma, ocurrió el 16 de enero de 2003, mediante el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual metió mano en el concepto y en la organización del condominio, en el estatus del condómino, y en general, a cuanto precepto se consideró poder mejorar su texto substancial o por lo menos gramaticalmente, dentro de los alcances del caso.⁹⁰ Por lo que para exponer estos cambios haremos referencia de manera muy breve a algunos de ellos.

El mencionado decreto se dividió en dos artículos. Dentro del primero se establecieron todas las reformas, siendo la primera importante, la que sufrió el artículo 8, en el cual se estableció que el derecho de propiedad se podía ejercitar libremente respecto a la unidad de propiedad exclusiva, únicamente con las limitaciones -situación que ya se preveía- agregándose las modalidades también.⁹¹ Situación que nos parece desafortunada, al ser el régimen de propiedad en condominio una modalidad del derecho de propiedad, si el condómino ejerce tal derecho sobre su unidad de propiedad exclusiva con una modalidad, tendríamos una modalidad dentro de otra, cosa que nos parece imposible, situación que no pensó el legislador al momento de reformar este párrafo.

Después encontramos la reforma a las fracciones II y XII del artículo 10- el cual establecía lo que se debía hacer constar en la escritura pública- en la cual se modifica en el primer caso, errores ortográficos y de estilo, siendo el único de fondo quitar el párrafo que decía “que de por si constituyen regímenes condominales independientes” dejándolo “de los regímenes de condominio que lo

⁹⁰ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 6, décima tercer época, de 16 de enero 2003, p.2.

⁹¹ *Ibíd*em, p.3.

integran”; mientras que en la segunda fracción lo que se hizo fue precisar que el importe de la prima se debía cubrir en proporción al indiviso que correspondiera a cada condómino.⁹²

Respecto de la extinción del régimen de propiedad en condominio el cual se encontraba regulado en el artículo 14 se especifica que la escritura por la cual se extinga el régimen deberá inscribirse en la Procuraduría Social, cuando anteriormente únicamente se mencionaba al órgano correspondiente.⁹³

En el derecho del tanto que tienen los arrendatarios sobre la unidad de propiedad exclusiva que se pretendía enajenar que se encontraba establecido en el artículo 22, modificó su fracción I para establecer que si se trataba de una unidad no destinada a un uso habitacional, se debía aplicar lo dispuesto por el artículo 2447 del código civil para el Distrito Federal- el cual establecía las reglas para poder ejercer dicho derecho- remitiéndonos de esta manera a otro ordenamiento para resolver esta situación, misma que se pudo establecer en dicho artículo.⁹⁴

Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se tenían establecidas en el artículo 28 diferentes reglas, mismas que en el primer párrafo de su fracción II establecían las responsabilidades de los propietarios en obras nuevas para el caso de defectos o vicios ocultos y para poder ejercer acciones en contra en tales casos se tenía un año y con esta modificación aumentó a 3 años el tiempo que se tenía para que se extinguiera la acción, posteriores a la entrega del área afectada.⁹⁵

⁹² Ídem.

⁹³ Ídem.

⁹⁴ Ibídem, p.4.

⁹⁵ Ibídem, p.5.

En el caso de las reglas establecidas en el artículo 33, que regían las asambleas generales de condóminos se modificaron para que de ahora en adelante las mismas fueran presididas por la persona que la asamblea eligiera; que el administrador fuera el secretario o a falta de éste lo que estableciera el reglamento o en el último caso por quien nombrara la asamblea; y como escrutadores los señalados por la misma. En este último cargo de escrutador queda muy ambigua la disposición por no establecer el número de escrutadores, ya que al estar establecido en plural se entienden dos, pero no es muy claro al respecto.⁹⁶

Asimismo con la finalidad de endurecer las medidas y evitar la participación de condóminos morosos en la organización del condominio, se condiciono el cargo de administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, cuando estuviera desempeñado por un condómino o habitante a que tuviera que acreditar ante la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la duración del cargo.⁹⁷

En las reglas establecidas en el artículo 34 para la celebración de asambleas generales, se modificó el inciso c) de la fracción III, con la finalidad de excluir a los condóminos morosos e incumplidos según el informe de la administración, para que no tuvieran derecho a convocar a asamblea; en la fracción V para convocar a asamblea extraordinaria en los casos de suma urgencia, ya no se tenían que establecer los supuestos en el reglamento, sino que simplemente cuando las circunstancias lo exigieran se podía convocar; y, en la fracción VI cuando había asuntos importantes que tratar durante la asamblea, se facultó al Comité de Vigilancia a solicitar la presencia de un notario público, ya que antes se hacía referencia a un fedatario público.⁹⁸ Cambio importante ya que el notario es el encargado de ver temas relacionados con la materia civil y con la

⁹⁶ *Ibíd*em, p.6.

⁹⁷ *Ídem*.

⁹⁸ *Ibíd*em, p.7.

palabra fedatario se podría entender también la participación de un corredor, sin embargo éste último únicamente puede participar en actos de naturaleza mercantil.

Mientras que en el artículo segundo del decreto se establecieron todas las adiciones a la ley, siendo la primera la que se hizo al artículo 2, al cual le aumentaron los conceptos de, Administrador; Administrador profesional; Ley y Sanción⁹⁹, para efectos de la ley.

Mientras que al artículo 9 en el cual se establecieron los supuestos en los cuales se podía constituir el régimen de propiedad en condominio, se le adicionó una fracción IV, la cual consistía en facultar a los constituyentes o la Asamblea a través de la persona que hubiera designado, para que pudieran modificar el proyecto original en un plazo de seis meses después del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, mediante la modificación de la escritura constitutiva ante notario público.¹⁰⁰

En el artículo 37 referente a la administración de los condominios, se añadió un segundo párrafo para establecer la prohibición de fragmentar la organización dentro de las secciones- de un conjunto condominal- y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitiría la organización separada de éstas.¹⁰¹

Asimismo se añadió un párrafo a la fracción XVII del artículo 43, con la finalidad de facultar al Comité de Vigilancia con las facultades del administrador, hasta que se nombrara uno nuevo, en los casos que éste último falleciere o tuviera una ausencia por más de tres meses, sin previo aviso.¹⁰²

⁹⁹ *Ibíd*em, p.13.

¹⁰⁰ *Ídem*.

¹⁰¹ *Ibíd*em, p.14.

¹⁰² *Ídem*.

Se establecieron más criterios para las sanciones que se establecieron en el artículo 87, adicionando las fracciones IV la cual establecía que ante incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se multaría con cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; fracción V, que facultaba multar a los administradores o comités de vigilancia, que de acuerdo con la asamblea o de la procuraduría, no hubieran hecho un buen trabajo, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones; y, fracción VI que estableció la multa de cincuenta días de salario mínimo al administrador o persona que tuviera el libro de actas de asamblea debidamente autoriza y que teniendo conocimiento de la celebración de una asamblea no lo presentaba.¹⁰³

Por último, la tercera reforma a la ley ocurrió el 08 de noviembre de 2007, mediante el Decreto por el que se adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, mismo que únicamente adicionó un párrafo al artículo 37, el cual establece que la representación del administrador o miembros del comité de vigilancia sería para fines de la ley de condominio, sin atribuirse la representación vecinal que determina la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, aunque se tratara de las mismas personas.¹⁰⁴

En conclusión esta Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, fue la primera que tuvo tantas modificaciones, ya que sus antecesoras casi no fueron modificadas en comparación con su versión original, mientras que esta no tardó nada en encontrar su primera modificación y sobre todo porque la mayoría de los artículos fueron reformados, demostrando que al momento que se legisló por la premura de que fuera antes de la entrada en funciones de la Asamblea Legislativa, mostró muchas deficiencias que

¹⁰³ *Ibidem*, p.15.

¹⁰⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 208, décima séptima época, del 8 de noviembre de 2007, p.14.

rápidamente fueron visibles para la comunidad, no obstante con esto se tuvo que sacudir nuevamente solamente tres años después para realizar nuevamente una reforma profunda, ya que desde su publicación tenía dolencias tanto de técnica legislativa como de redacción y ortografía, que ya en funciones el legislador intento enmendar, logrando únicamente que se tuviera un cuerpo normativo bastante maltratado y no cumpliendo con la función para la cual fue creado, quedando mucho a deber en comparación de las anteriores legislaciones a las cuales muy poco se tenía que reprochar.

2.4 Ley De Propiedad en Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal, del 27 de enero de 2011 y su reglamento.

En el 2011 existían 7 mil 200 conjuntos habitacionales, de los cuales aproximadamente 1,400 se encontraban bajo el régimen de propiedad en condominio, mientras que había otros tantos en vías de regularización, esto debido al desconocimiento por parte de sus ocupantes, de los derechos y obligaciones que les correspondían, así como de la propia ley.

En virtud de esto el legislador consideró, que después de 12 años de vigencia había sido ampliamente superada- la ley de 1998- por factores sociales complejos que habían ido imperando en la Ciudad de México, situación que originó una propuesta para la creación de una nueva ley.

Los principales ejes fueron, otorgar mayor certeza respecto a los condóminos morosos, porque esta omisión de los pagos representaba un menoscabo en el patrimonio de los demás condóminos, debido a que de esta manera se comenzaban a descuidar las áreas comunes; dotar de más facultades al administrador del condominio para que pudiera exigir el pago de las mencionadas cuotas condominales; la solución de la invasión por parte de algunos condóminos de las área comunes; y, otorgar de mayor facultades a la Procuraduría Social para que pudiera exigir el pago de las cuotas por parte de los

morosos, con el apoyo de las autoridades judiciales para el cumplimiento de los laudos que emitiera.

Así finalmente la nueva ley del Régimen de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal¹⁰⁵, fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de enero de 2011, la cual se encontraba compuesta de 89 artículos ordinarios, cuatro transitorios, distribuidos en ocho títulos¹⁰⁶, teniendo la misma estructura que la ley de 1998.

Como lo hemos venido realizado en las anteriores leyes, haremos un análisis de los cambios más significantes introducidos en esta ley respecto de su antecesora.

El título I se denominó “De la Propiedad en Condominio de Inmuebles”, mismo que se compuso a su vez de dos capítulos. El primero se denominó como “Disposiciones Generales”, el cual guardó la misma estructura que su antecesora, sin embargo en el artículo 2, destinado a presentar lo que el ordenamiento entiende respecto de algunos conceptos, en opinión del Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, lista éstos desaseadamente en desorden alfabético; conteniendo expresiones absurdas, y más grave aún, hacen señalamientos de cuestiones jurídicas sin conocimiento de causa alguna¹⁰⁷, misma que nos parece oportuna señalar por su adecuada crítica.

¹⁰⁵ En lo sucesivo las referencias que en los ordenamientos jurídicos se hagan al Distrito Federal, deberán entenderse hechas a la Ciudad de México, según el Artículo Trigésimo Cuarto transitorio de La Constitución Política De La Ciudad De México.

¹⁰⁶ Castillo Luna, Lucio e Izquierdo Ortiz, Juan de Dios, *Análisis y comentarios a la Ley De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Distrito Federal*, Editorial Porrúa, México, 2012, p.2.

¹⁰⁷ Domínguez Martínez, Alfredo, *El Régimen de Propiedad...*, cit., p.51.

El segundo se denominó De la constitución, modalidades y extinción del régimen de propiedad en condominio, donde el artículo 8 sufrió modificaciones importantes respecto a la redacción que tenía en la ley anterior, ya que ahora en su fracción III, además de estar obligado el constituyente a modificar la escritura constitutiva en caso de que el proyecto original sufriera cambios, se agrega como sujeto obligado a la Asamblea General a través de la persona que esta designe, esto sumado a que el plazo que se tiene para realizar dicha modificación, también se modificó para ahora comenzar a contar desde que se realice la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación realizado ante el Órgano Político Administrativo.¹⁰⁸

Sin embargo, el agregar como obligado a la Asamblea General a través de la persona que ésta designe, lo consideramos impreciso debido a que está prohibido a los condóminos modificar el número de unidades privativas de conformidad con el artículo 21 de la ley, por tanto, no es factible que la asamblea general de condóminos, convalide actos realizados en contravención de la ley; asimismo en el caso de la ampliación, reducción o destino de áreas comunes, ya que no se puede cambiar su destino, con fines de apropiación particular, tampoco siendo susceptible de ser convalidado por la asamblea general de condóminos.

Además se agregó un último párrafo, que prohíbe al 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 hubiera formalizado.¹⁰⁹

En el artículo 9 la primer parte no sufrió modificación respecto a su redacción, ya que sigue estableciendo que para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar la voluntad en escritura pública, lo que se modificó fue lo que se hace constar en la misma.

¹⁰⁸ Castillo Luna, Lucio e Izquierdo Ortiz, Juan de Dios, op.cit., p.16.

¹⁰⁹ Ibídem, p.17.

Primero tenemos la fracción I, la cual sufrió una gran modificación, ya que se agregó el título de propiedad, además de cambiar la licencia- por haber sido modificado el reglamento de construcciones- por la manifestación de construcciones indicando que debe ser tipo B o C, en unión de sus correspondientes autorizaciones de uso y ocupación, siendo acertadas estas modificaciones por su impacto en beneficio al control administrativo de las construcciones.¹¹⁰

En la fracción II, se agregó una última oración, ya que además de la descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamientos de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen, se debe indicar ahora también el porcentaje de indiviso que le corresponde.¹¹¹

En la fracción V, se agregó la palabra uso, para que ahora se haga constar el uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, así como el uso y el destino de cada unidad de propiedad privativa.¹¹²

En la fracción VI, se estableció la posibilidad de permitir que algunas áreas comunes se describieran para que fueran asignadas para uso exclusivo de alguno o algunos de los condóminos, y de ser así establecer las reglas para dichas asignaciones.¹¹³

Por último en la fracción IX se establece que el reglamento interno del Condominio, y en su caso del conjunto condominal, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos

¹¹⁰ Ídem.

¹¹¹ Ibídem, p.18.

¹¹² Ibídem, p.19.

¹¹³ Ídem.

aplicables, ya que anteriormente no ocupaba una fracción, sino que el notario debía agregar al apéndice de la escritura el reglamento, no requiriéndose que se hiciera constar en la escritura el mismo.¹¹⁴

En el artículo 11 que establece la modificación a la escritura constitutiva y su reglamento interno, se modificó el porcentaje necesario para que las resoluciones se tomen, siendo ahora del 75% que represente el valor total del condominio. Además de establecer la obligación de notificar a la Procuraduría Social si la escritura constitutiva o el reglamento sufren modificaciones.¹¹⁵

El título II se denominó “Del condominio, de su unidad de Propiedad Privativa y de las Áreas y Bienes de uso Común” y se compuso también de dos capítulos. El primero de ellos denominado Del condominio y su Unidad de Propiedad Privativa, sustituyó en todas las disposiciones que se referían a la palabra unidad de propiedad exclusiva, por unidad de propiedad privativa, asimismo cambio el término bienes comunes, por las áreas y bienes de uso común, para referirse a las zonas que están en copropiedad en el régimen de propiedad en condominio.

Ya en específico en las disposiciones, al artículo 16 le fueron agregadas ocho fracciones donde se enlistan cuáles son los derechos de los condóminos y poseedores, entre las que tenemos como más importantes las siguientes:

- II.- Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 38 de la presente ley;
- 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; y,

¹¹⁴ Ibídem, p.20.

¹¹⁵ Ibídem, p.21.

- V.- Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva.¹¹⁶

El artículo 20 se modificó para desaparecer el derecho del tanto de los copropietarios, para dejar únicamente establecido el derecho de preferencia respecto a la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, pero sujetándose a lo dispuesto por el Código Civil de esta capital.

Y que en caso de controversia derivada de la interpretación de éste artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.¹¹⁷

En el artículo 21, donde se establecen las prohibiciones a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitante del condominio, se modificaron y añadieron en comparación con su antecesora, las siguientes fracciones:

- Se añadió la fracción I, que establece la prohibición de destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la Escritura constitutiva;¹¹⁸
- Se añadió la fracción III, que prohíbe realizar todo acto, en el exterior o en el interior de la 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; y,¹¹⁹
- Se añadió la fracción VIII, prohibiendo uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos.

¹¹⁶ Ibídem, pp.26-27.

¹¹⁷ Ibídem, p.31.

¹¹⁸ Ibídem, p.32.

¹¹⁹ Ídem.

El segundo denominado De las áreas y bienes de Uso común, tiene un problema desde aquí, ya que en la opinión del doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, denominarla así, trae consigo una serie de críticas, pues los bienes de uso común son una categoría de los pertenecientes al dominio del poder público, acompañados de los bienes destinados a un servicio público. Además, no hay uso común en los cimientos, muros y otros elementos estructurales, ya que no se pueden usar.¹²⁰

Dentro de las disposiciones, el artículo 23 que enlista los objetos de propiedad común, sufrió modificaciones y adiciones respecto a su antecesora en las siguientes fracciones:

- Se modificó la fracción I, para añadir a los cimientos, estructuras, muros de carga, azoteas de uso general, pórticos y vestíbulos como objetos de propiedad común;¹²¹
- Se adicionó la fracción IV, que se refiere a 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;¹²² y
- Se añadió un último párrafo a la fracción V, que prohíbe que los bienes de propiedad común sean objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.¹²³

El título III denominado “De las Asambleas y Tipos de Organización de los Condominios”, se estructuró en tres capítulos. El primero denominado de las

¹²⁰ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, El Régimen de Propiedad..., cit., p.52.

¹²¹ Castillo Luna, Lucio e Izquierdo Ortiz, Juan de Dios, op.cit., p.39.

¹²² Ídem.

¹²³ Ibídem, p.40.

facultades de la Asamblea General, respetó el mismo contenido que la ley anterior, no sufriendo casi modificaciones, a excepción de estas que consideramos las más importantes:

- Se modificó la fracción II del artículo 31, para agregar que en una Asamblea General los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, firmen en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asamblea, para ser considerados como parte del quórum de la misma.¹²⁴
- En la fracción VIII del mencionado artículo 31, se permitió la posibilidad de levantar el acta de asamblea, en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia, haciendo del conocimiento de esta situación a la Procuraduría Social, en un plazo no mayor a 15 días.¹²⁵
- Asimismo en ese mismo artículo, se creó una fracción IX para establecer que si se modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizara ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y si modifica el reglamento interno, también el acta se protocolizara ante notario público, y éste registrarse en la Procuraduría.¹²⁶
- Se agregó el inciso d) a la fracción III del artículo 32, con la finalidad de facultar a la Procuraduría Social para convocar a asamblea en los casos donde no exista administrador; y únicamente con el objeto de difundir y fomentar la cultura condominal.¹²⁷

El capítulo segundo denominado de la Administración, del nombramiento y facultades de los administradores y Comité de Vigilancia, mantuvo casi el mismo contenido y estructura que la ley anterior, sufriendo únicamente algunos cambios considerables, los cuales son:

¹²⁴ *Ibíd*em, p.52.

¹²⁵ *Ibíd*em, p.55.

¹²⁶ *Ídem*.

¹²⁷ *Ibíd*em, p.58.

- En el artículo 39 se agregó que la remuneración que debería recibir el administrador profesional o no, tendría que constar en el acta de asamblea donde se determinara su nombramiento.¹²⁸
- Al artículo 40 se le agregó un segundo párrafo, para facultar a los condóminos para convocar a Asamblea General y destituir y designar a otro administrador, en el caso de que la construcción fuera nueva y por ende el administrador hubiera sido elegido por los constituyentes.¹²⁹
- En el artículo 42 se distinguió entre los casos de administrador condómino y administrador profesional. Ya que respecto al primero se permitió su reelección hasta por dos periodos consecutivos y posteriormente en otros periodos no consecutivos, mientras que en el caso del segundo podía ser ratificado siempre y cuando renovara el contrato y la fianza correspondiente.¹³⁰
- En el artículo 43 fracción IV, se limitó el derecho de los condóminos a consultar los libros y documentación relacionada con el condominio, si no se encontraban a l corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias.¹³¹

El capítulo tercero denominado del nombramiento y facultades del Comité de Vigilancia, al tener muy pocas disposiciones realmente solo sufrió dos cambios en comparación la ley anterior, los cuales son:

- En el artículo 47 se redujo el porcentaje a 20% para acreditar la minoría que tiene derecho a designar a uno de los vocales del Comité de Vigilancia;¹³²
y,

¹²⁸ Ibídem, p.71.

¹²⁹ Ídem.

¹³⁰ Ibídem, p.73.

¹³¹ Ibídem, p.74.

¹³² Ibídem, p.88.

- En el artículo 49, se adicionó la fracción XIII para establecer la responsabilidad solidaria entre los miembros del comité de vigilancia y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños o perjuicios ocasionados a los condóminos.¹³³

El título IV denominado “De las Obligaciones y Derechos del Régimen Condominal”, a diferencia de los anteriores, se compuso de cuatro capítulos. Siendo el primero denominado Del Reglamento Interno, el cual se reguló en los mismos términos que en la ley anterior, no sufriendo ninguna modificación relevante para este estudio.

En el capítulo segundo denominado De las Cuotas y Obligaciones Comunes, no hubo modificaciones respecto a la ley anterior, ya que mantuvo la misma estructura respecto a las aportaciones que le corresponden a cada condómino para formar los fondos comunes.

En el capítulo tercero denominado de los Gravámenes del Condominio, al igual que los dos anteriores no hubo modificaciones en comparación con la ley anterior. Cuestión bastante evidente ya que únicamente se compone de un artículo.

En el capítulo cuarto denominado De las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, no hubo cambios, pues se mantuvieron los mismos procedimientos que la ley anterior establecía para la solución de controversias entre condóminos y entre estos y sus administradores o comité de vigilancia.

El título V denominado “De los condominios de Interés Social y Popular”, se compuso por un capítulo único, mismo que si sufrió modificaciones si lo

¹³³ Ibídem, p.90.

comparamos con lo establecido en la ley anterior, siendo para nosotros los cambios más importantes, los siguientes:

- En el artículo 75, fracción II, se facultó a los condominios de Interés Social y Popular, a través de su administrador, solicitar a los Órganos Políticos Administrativos, la aplicación de recursos públicos para el mejoramiento de las unidades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras u reparaciones en áreas y bienes de uso común; y,¹³⁴
- En el artículo 77 se faculta a la Procuraduría Social a coadyuvar a petición de la Asamblea General de condóminos, en cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de unidades de propiedad privada exceda las 120, en la organización condominal.¹³⁵

El título VI denominado “De la Cultura Condominal”, se compuso únicamente de un capítulo, el cual si tuvo cambios respecto a la ley anterior, ya que ahora se estableció la creación de cuatro comités básicos; el comité de Ecología o Medio Ambiente; Comité Socio-Cultural; Comité de Seguridad y Protección Civil; y, Comité del Deporte, formados y coordinados por los condóminos, con el objetivo de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores.¹³⁶

El título VII denominado “De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio” se compuso de un capítulo único, mismo que no cambio en comparación de la ley anterior, manteniendo los mismos supuestos para los casos que un desastre natural o humano afecte el inmueble que se encuentre bajo la modalidad del régimen de propiedad en condominio.

¹³⁴ *Ibíd*em, p.118.

¹³⁵ *Ibíd*em, p.120.

¹³⁶ *Ibíd*em, pp.123-124.

Por último el título VIII denominado “De las Sanciones”, también solo contenía un capítulo, mismo que guardo la estructura de la ley anterior, inclusive dejando las mismas sanciones y para los mismos actos, sin hacer cambio alguno al respecto.

Cabe señalar, que como hemos venido explicando esta ley era casi en su totalidad similar a la ley anterior- ley de 1998- únicamente endureció y limitó algunos derechos a los condóminos morosos, ya que uno de sus principales objetivos era que cumplieran con sus obligaciones, así como otorgar más seguridad jurídica a las personas que quisieran adquirir un inmueble bajo esta modalidad, sin embargo este esfuerzo no fue suficiente, ya que no pasó mucho tiempo para que llegara su primer modificación.

Así rápidamente llegó la primera reforma, el 03 de abril de 2012 mediante el Decreto por el que se reforma y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual afectó, entre otros artículos, principalmente al 2,9 fracciones I y VI, 12,16, 19 y 31 en su texto de la siguiente manera.

En el artículo 2 lo que se hizo fue modificar errores que se tenían de redacción en los conceptos de Asamblea General; Comité de Vigilancia; y, Sesiones del Consejo de Administradores, sin modificar su esencia, simplemente haciendo más fácil su interpretación.¹³⁷

El artículo 9 lo que hizo fue modificar su fracción I, para que ahora en la escritura se hiciera constar el registro de la manifestación de construcción o la Licencia de Construcción especial en su caso; así como la fracción VI, que

¹³⁷ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1322, vigésima época, del 3 de abril de 2012, p.11.

únicamente modificó cuestiones de redacción, sin alterar la esencia de esta disposición, dejándola prácticamente igual.¹³⁸

El artículo 12 se modificó para especificar que la transmisión de la unidad de propiedad privativa se da en escritura y no en contrato; eliminando además la parte relativa a la adquisición de derechos, porque es evidente que al celebrar un acto por el que se adquieran las unidades de propiedad privativa, se adquiere un derecho de propiedad; y, por último se estableció que el adquirente debía tener conocimiento pleno de lo establecido en el artículo 28, es decir, de los créditos que podría tener el anterior condómino respecto a las cuotas condominales. Sin embargo aquí no se especificó a quien le correspondía hacer constar que realmente se tuviera entendimiento y conocimiento del precepto señalado.¹³⁹

En el artículo 16 se sustituyó la palabra deberán usar todos los bienes comunes, por tiene derecho de usar, ya que con su redacción anterior parecía más una obligación que se le imponía al condómino, poseedor y en general a los ocupantes del condominio, en lugar de un derecho que puede ser o no ejercido, según sus preferencias.¹⁴⁰

En el artículo 19 en su último párrafo se sustituye la carta poder, por un documento firmado por ambas partes- condómino y poseedor- para hacer las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.¹⁴¹

Por último el artículo 31 se modificó en su fracción VIII, agregándose un segundo párrafo, regulándose el supuesto donde no se contara con el libro de actas, se otorgaba la posibilidad de levantar el acta en fojas por separado

¹³⁸ *Ibíd*em, p.12.

¹³⁹ *Ídem*.

¹⁴⁰ *Ídem*.

¹⁴¹ *Ídem*.

haciendo constar en ella tal circunstancia. Dicha acta debía contener la hora de inicio y cierre, lista de asistentes y acuerdos de Asamblea,¹⁴² esto sumado a los requisitos que ya estaban establecidos.

La segunda reforma, ocurrió el 14 de junio de 2012 mediante el Decreto por el que se reforma la fracción I del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual afectó el texto del artículo de la siguiente manera:

*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.***¹⁴³

Dicha reforma fue muy importante, ya que se eliminaron requisitos indispensables para que se pudiera constituir el régimen de propiedad en condominio, como eliminar la obligación de hacer constar el título de propiedad en la escritura, situación que nos parece errónea, ya que de todas formas el notario iba a solicitar el último título de propiedad tanto para acreditar la propiedad de quien ante él se presentara a manifestar la voluntad y porque así lo dispone la ley del notariado.

En el caso de eliminar el registro de la manifestación de construcción tipo B o C, también nos parece un cambio equivocado, ya que para que se pueda llevar a cabo cualquier construcción antes de iniciar la obra, se debe registrar la

¹⁴² *Ibidem*, p.13.

¹⁴³ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1373, décima séptima época, del 14 de junio de 2012, p.3.

manifestación, así que cuando se presenta la manifestación de construcción ya viene acompañada de su debido registro. Más bien se debió solicitar la manifestación de construcción y su correspondiente registro, para ser más claros.

Y el más importante de todos fue que ya no se requirió la autorización de uso y ocupación para la escrituración, así la obra no debía estar habitada por los beneficiarios, para que pudiera constituirse el Régimen de Propiedad en Condominio, perdiendo de esta manera la autoridad cualquier tipo de control administrativo sobre las construcciones nuevas o en proyecto, situación que se vio reflejada en el aumento de desarrollos inmobiliarios irregulares, aumentando los problemas respecto a esta figura para las personas que pretendían adquirir una vivienda.

La tercera reforma tuvo lugar el 28 de noviembre de 2014 a través del Decreto por el que se reforman diversos artículos de códigos y leyes locales, que determinan sanciones y multas administrativas, conceptos de pago y montos de referencia, para sustituir al salario mínimo por la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, de manera individual o por múltiplos de ésta, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Modificando en específico el párrafo segundo del artículo 66 y las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII del artículo 87 de la ley, que se refieren específicamente a sanciones y multas, no siendo trascendental este cambio para efectos de nuestro estudio.¹⁴⁴

La cuarta y penúltima reforma - ya que la última se analizara en el siguiente apartado- ocurrió el 13 de enero de 2015, mediante el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial

¹⁴⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1996 bis, décima séptima época, del 28 de noviembre de 2014, pp.26-27.

del Distrito Federal, en específico los artículos 2, 3, 16 fracción IX, 29 fracción I, 32 fracción III inciso d), 33 fracciones V y VII y 84, afectando su texto de la siguiente manera.

En el artículo 2 se modifica el concepto de Comités, para agregar que es una instancia de medición, además de ser de autogestión, atemporal y no obligatoria, sin realmente modificar el contenido de dicho concepto, dejándolo prácticamente intacto.¹⁴⁵

En el artículo 3 donde se establece el concepto de Régimen de Propiedad en condominio, el mismo se reformó para que se entendiera esa modalidad como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

Además de crear un segundo párrafo para ahora ahí establecer la obligación, que una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, se registrara en la Procuraduría Social.¹⁴⁶

En el artículo 16 se adicionó una fracción IX, para establecer que es derecho de los condóminos y poseedores, a formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación.¹⁴⁷

En el artículo 29, se reformó su fracción I, con la intención de que las asambleas generales ordinarias, ahora se celebren de manera trimestral,

¹⁴⁵ Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm.8, décima octava época, del 13 de enero de 2015, p4.

¹⁴⁶ *Ibidem*, p.5.

¹⁴⁷ *Ídem*.

manteniendo la finalidad de informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.¹⁴⁸

En el artículo 32, se reformó su fracción III inciso d) para facultar a la Procuraduría Social para convocar a asamblea, ya sea por resolución judicial o por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando existiera negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.¹⁴⁹

En el artículo 33 que establece las facultades de la asamblea, se reformaron las fracciones V y VII; la primera agregó un párrafo para aplicar sobre las cuotas un concepto de morosidad, tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda, el interés legal que no podía exceder del 9% anual, según el Código Civil de esta capital; y, la segunda añadió la posibilidad de que el administrador profesional pueda presentar una fianza para garantizar su fiel desempeño y manejo de los fondos a su cuidado.¹⁵⁰

Y por el último en el artículo 84 respecto a la reconstrucción del condominio, se añadió un segundo párrafo para otorgarle la facultad a los condóminos, de solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener el dictamen de resistencia estructural, recorriéndose el que antes era párrafo segundo para ahora ser tercero y el tercero cuarto.¹⁵¹

Como podemos observar, aunque la ley tiene poco tiempo vigente, ya ha sido objeto de reformas importantes y en muchos de sus artículos, demostrando una vez más, que al momento de su expedición no se tenían clara las ideas, debido a que en la marcha ha tenido que ser reparada y no siempre para mejorar los preceptos, sino al contrario para empeorar su regulación.

¹⁴⁸ Ídem.

¹⁴⁹ Ibídem, p.6.

¹⁵⁰ Ídem.

¹⁵¹ Ibídem, p. 11.

Ahora, según lo dispuesto por el artículo tercero transitorio del decreto por el que se expidió la presente ley, por primera vez desde que se encuentra regulado el régimen de propiedad en condominio en la Ciudad de México, se ordenó la creación de un reglamento para la ley, por lo que el día 14 de junio de 2011, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el decreto mediante el cual se expidió el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, entrando en vigor al día siguiente, el cual se encuentra compuesto de 28 artículos distribuidos, en dos títulos y seis capítulos, siendo un texto bastante reducido, pero con contenido bastante problemático.

El mismo se creó con la finalidad de reglamentar las disposiciones contenidas en la ley, sin embargo al querer hacer esto, lo único que hizo fue crearse una mezcla de disposiciones sin orden, y sobre todo, que se extralimita en sus normas, pues va más allá de la Ley, ya que incluso llega a legislar en ciertas materias que no le corresponderían.¹⁵²

Lo anterior es una situación bastante desafortunada, pues desvía los principios de la Procuraduría Social del Distrito Federal, que la definen como una instancia accesible a los particulares, y sobre todo, el ser la Entidad que procura y coadyuva en el cumplimiento de la presente ley.

Para exponer lo antes descrito haremos mención de algunas disposiciones que consideramos que por el contenido normativo no deberían estar en este reglamento, sino más bien dentro de otras leyes, las cuales son:

En el título primero denominado de “Disposiciones Generales”, en su capítulo segundo De La Constitución, Modalidades Y Extinción Del Régimen De Propiedad En Condominio, en el artículo 3 se establece la obligación a los constituyentes de presentar ante la Procuraduría Social una copia certificada de la

¹⁵² Castillo Luna, Lucio e Izquierdo Ortiz, Juan de Dios, op.cit., p.8.

constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, así como del reglamento interno, para que se tenga un registro de las propiedades que se encuentran bajo este régimen.

Disposición que consideramos acertada, sin embargo creemos que bien se pudo colocar esta disposición en la ley correspondiente a la Procuraduría Social del Distrito Federal, por ser el órgano correspondiente a coadyuvar con el cumplimiento de la ley y de esta manera se pudo crear un registro público donde se puedan consultar las viviendas que se encuentren bajo este régimen o bien todas las modificaciones al reglamento, al ya tener la escritura y el reglamento en su poder y así poder dar a conocer a la gente las mismas.

Mientras que en el Título Segundo denominado “De Las Asambleas Y Tipos De Organización De Los Condominios”, se distribuyó en cuatro capítulos. En su capítulo primero De Las Facultades De La Asamblea General, en el artículo 4 se establecen más facultades a la asamblea general, situación que nos parece errónea ya que parece que se olvidó colocar esas facultades dentro de la ley y como manera de corregirlo se decidió facultar en el reglamento a la asamblea, cuando si se hubiera hecho de manera correcta, se hubiera colocado en la parte de la ley en donde se establecen las facultades de la asamblea.

En el segundo capítulo De La Administración, Del Nombramiento Y Facultades De Los Administradores Y Del Comité De Vigilancia, en los artículos del 13 al 15 se establece el procedimiento para el administrador cuando es nombrado para desempeñar dicho cargo, el cual bien pudo estar descrito en la propia ley, en la parte conducente a las obligaciones del administrador y no en este reglamento que se extralimita respecto de la ley.

Asimismo en el tema del Comité de Vigilancia, el artículo 19 establece la manera en la que deberá estar conformado, esto según el número de unidades de propiedad exclusiva que compongan el régimen de propiedad en condominio,

situación que se debió prever en la ley en la parte relativa a este órgano y no en el reglamento. Además se establece un derecho para la elección de un vocal a una minoría que represente el 20% del total del condominio, siendo ambas disposiciones de contenido de ley y no de un reglamento.

En su capítulo IV (sic) De Las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social Del Distrito Federal -que realmente debió numerarse como el tercero, pero por un error al momento de su publicación quedó como IV- se invaden las disposiciones de la ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, ya que aquí se enumeran los supuestos en los cuales dicho órgano tiene competencia para actuar en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos y su administrador o comité de vigilancia, extralimitándose a su función de reglamentar la ley de propiedad en condominio, porque ya está regulando funciones de un órgano que cuenta con su propia ley y reglamento.

Por último en el capítulo V De La Cultura Condominal Y Unidades De Interés Social Y Popular, en los artículos del 25 al 28 se reglamenta de manera correcta como deberá impulsarse la cultura condominal entre los condóminos, a través de pláticas, talleres charlas que podrán darse dentro del condominio, para el adecuado desarrollo de la convivencia condominal, haciendo de esta manera una buena reglamentación a la figura establecida en la Ley. Sin embargo en algunas disposiciones se mencionan actividades que tiene que realizar la Procuraduría Social para fomentar dicha cultura condominal o para apoyar al administrador de las unidades interés social y popular, regulando nuevamente facultades que deberían estar establecidas en la ley correspondiente a dicho órgano por ser su responsabilidad realizar tales actos.

Es por eso que mientras siga vigente el reglamento mencionado, sus disposiciones son obligatorias a pesar de la extralimitación en la que se cae, salvo que alguna de las personas afectadas promueva un juicio de amparo en su contra

y, la autoridad correspondiente del ámbito federal le otorgue la suspensión definitiva, solo así se podría declarar la inconstitucionalidad del mismo, mientras tanto se deben cumplir con las disposiciones ahí contenidas aunque con esto se esté quitando facultades a la Procuraduría Social y vayan más allá de lo establecido en la propia ley.

En conclusión, es lamentable y preocupa la pérdida y constante de calidad de la labor legislativa, respecto a esta figura. Ya que tanto de fondo como de forma, las críticas son interminables; no se trata de un ordenamiento digno de las necesidades tan apremiantes de la Ciudad de México, sin embargo si las autoridades competentes toman las medidas necesarias para reformar la ley, de una manera responsable, con conocimiento de causa, oficio y respecto a la función legislativa, se puede obtener un instrumento que de manera adecuada regule el régimen de propiedad en condominio. Porque en últimas fechas se legisla sin la aplicación adecuada y sin los conocimientos o la asesoría mínima requerida para el manejo de los términos y fórmulas jurídicas.

A pesar de esto, reconocemos el esfuerzo del legislador de 2011, de por ejemplo, endurecer la ley contra los condóminos morosos, pero tanta ignorancia y tanta responsabilidad diluyen cualquier medida positiva, volviendo a la ley una regulación deficiente, cuando con los avances tecnológicos y de conocimientos que en este momento tenemos, debería ser al contrario y tendríamos que tener una de las leyes más innovadoras al respecto, sobre todo por el gran número de condominios que se encuentran constituidos en la Ciudad de México y por ende debe ser prioridad hacer las cosas bien respecto a este tema y no volver a sufrir lo suscitado el pasado 19 de septiembre de 2017, que por irresponsabilidad, muchas personas vieron disminuido su patrimonio y en el peores de los casos sufrieron la pérdida de un ser querido, situación que no nos podemos volver a permitir que suceda nunca más

2.5 Reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 24 de Marzo de 2017.

Para comenzar a explicar, así como para entender esta última modificación a la ley del régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y por ser el centro de toda esta investigación, debemos remitirnos a las causas por las cuales el legislador decidió que con estas modificaciones las personas tendrían mayor seguridad al momento de invertir su patrimonio con la finalidad de adquirir una vivienda sujeta a dicho régimen.

Es así que durante las sesiones de discusión en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el diputado Víctor Hugo Romo Guerra comentó que muchas empresas constructoras no habían cumplido plenamente con el desarrollo de los proyectos que presentaban y, en algunos casos, se habían desentendido de las obras de mitigación y aspectos de seguridad esenciales, que comenzaban a traer consecuencias desastrosas y costos adicionales para quien quisiera comprar una vivienda.

Asimismo expuso que en ese momento, existía un número importante de predios de más de 5000 metros cuadrados ò 10,000 de construcción en el Distrito Federal que se encontraban ocupados, sin claridad con respecto a la fecha en la que se cumplirían con las medidas de mitigación. Como era el caso del denominado Parques Polanco que después de 10 años de haber concluido la primera etapa de desarrollo no las había cumplido.¹⁵³

Así que se debía reformar la ley con la finalidad de que las constructoras cumplieran las medidas de mitigación antes de constituir el régimen de propiedad en condominio, esto debido a que cuando ya se escritura, ya no es prioritario para

¹⁵³ Véase, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII legislatura, Gaceta Parlamentaria, núm. 20, de fecha 17 de noviembre de 2015, año 1, primer ordinario.

la mayoría de ellas el cumplimiento de las medidas mencionadas. El peligro consiste en la falta de sanciones e instrumentos legales para garantizar el cumplimiento cuando hayan pasado años o hasta décadas después de haber construido.

En el mismo sentido el Diputado Luis Alberto Mendoza Acevedo, integrante del Partido Acción Nacional, propuso una iniciativa de Decreto denominado “Decreto por el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, con el propósito de regular la conducta de las personas que constituyeran edificaciones bajo el régimen de propiedad en condominio respecto a: 1) Las formalidades que deben cumplir para obtener la escritura pública que acredite la constitución del régimen de propiedad; 2) Las garantías que deben ofrecer ante autoridad administrativa para cumplir con los proyectos de construcciones, así como las indemnizaciones a terceros por los defectos y vicios ocultos, y para el debido cumplimiento a las medidas de mitigación, compensación o integración urbana que, según sea el caso, ordenen los dictámenes de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente.¹⁵⁴

Esto como consecuencia de que en múltiples y diferentes zonas de la Ciudad de México, diversos desarrolladores inmobiliarios habían construido edificios de departamentos bajo el régimen de propiedad en condominio, sin cumplir con la ejecución de las medidas de integración urbana ordenadas por las autoridades administrativas locales, y particularmente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el objetivo de crear condiciones de habitabilidad y de mejoramiento de la calidad de vida en el nuevo escenario urbano que supone la edificación superviniente, en beneficio de los adquirentes de los nuevos departamentos como de los vecinos que desde antes han habitado el entorno de los nuevos edificios.

¹⁵⁴ Véase, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII legislatura, Gaceta Parlamentaria, núm. 56, de fecha 28 de abril de 2016, año 1, segundo ordinario.

Determinándose que este problema había estado presente desde varios años atrás, específicamente desde el 10 de febrero de 2000, cuando la ley de la época- ley 1998- fue reformada a instancia del Diputado Rodolfo Pichardo Mendoza, perteneciente al grupo parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, mediante la cual se derogó la fracción III del artículo 9, que establecía la obligación de cumplir con las disposiciones relativas al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia; se modificó la fracción I del artículo 9 para dejar solamente la mención de licencia de construcción o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcciones; derogó la fracción IX del mencionado artículo quitando la obligación de presentar póliza de fianza para responder por la ejecución de la obra y los vicios de la misma; reformó el artículo 13 suprimiendo la obligación de insertar en los contratos de adquisición, los requisitos del artículo 10 y de hacer constar la entrega de la copia del reglamento; y derogó el último párrafo de la fracción II del artículo 28 respecto a las construcciones nuevas, que tuvieran defectos o vicios ocultos, lo que sería cubierto con la póliza, la cual también fue derogada.¹⁵⁵

En suma, se puede decir que esa reforma, fue absolutamente desafortunada para el interés público, porque fue incapaz de lograr un conjunto de normas coherentes y un criterio único par la interpretación de las mismas; porque quedó demostrado que no aportó puntos legales, que ampliaran aunque fuere de manera sencilla, el contenido de la ley ni que la hicieran más comprensible para quienes no tienen conocimientos legales profundos, ni vino a llenar algunas lagunas contempladas en la ley. Lo que si se logro es que los propietarios de las construcciones en proyecto, continuaran con sus actividades mercantiles sin controles jurídicos efectivos, consolidando las condiciones para perpetuar la corrupción, despotismo, malos manejos y manipulación de interés de los condóminos, prácticas que formalmente se intentaba desaparecer.

¹⁵⁵ Véase, Asamblea Legislativa, Exposición de Motivos, del jueves 28 de abril de 2016, iniciativa del grupo parlamentario del PAN.

Sin embargo con la entrada en vigor de la ley actual el 27 de enero de 2011, se intentó restablecer algo del control público perdido sobre las construcciones nuevas y las construcciones en proyecto, al establecer en su artículo 9 fracción I, la obligación de hacer constar en la escritura pública de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio los siguientes documentos: 1) el título de propiedad del propietario de la construcción; 2) la manifestación de construcción B o C o licencia de construcción especial; 3) La autorización de uso y ocupación de la edificación; y a falta de los números 2 y 3, 4) la Constancia de Regularización de la Construcción.

Intención que duró muy poco tiempo, debido a que la segunda reforma que sufrió la ley actual revistió una carga política dirigida a suprimir la obligación de hacer constar, en la escritura pública de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, el título de propiedad del propietario de la construcción, así como la autorización de uso y ocupación de la edificación, eliminándose con esto el tenue intento hecho el 27 de enero de 2011, para restablecer el control sobre las construcciones nuevas y en proyecto. Y lo anterior, omitiendo toda motivación de la supresión correspondiente del título de propiedad, y motivando de manera insuficiente la supresión de la autorización de uso y ocupación.

Luego de todas estas modificaciones y a falta de explicaciones satisfactorias del porque se decidieron suprimir, se generan dudas sobre los motivos reales que hicieron posible el debilitamiento del control normativo y administrativo sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio de las construcciones nuevas y de las construcciones en proyecto en particular, generando que verdaderos mercenarios de empresas inmobiliarias edifiquen y escrituren sin que se tenga un control administrativo, ya que al no establecerse requisitos para su control, los notarios del Distrito Federal elaboran las escrituras correspondientes.

Estas mismas dudas, llevaron al debilitamiento del control jurídico sobre la propiedad en condominio de las construcciones nuevas y de las construcciones en proyecto; generando en últimas fechas una tensión política sobre el contenido de la fracción I del artículo 9 de la ley vigente, protagonizado por diferentes actores políticos, ya que la mayoría piensa que establecer mayor control debilitaría el tráfico inmobiliario, porque se estaría mandado un mensaje a los desarrolladores, que ahora en adelante tendrían muchos más candados para llevar a cabo las construcciones y pre ventas de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, situación que no tiene por qué ser así.

En conclusión las razones ampliamente expuestas con anterioridad, aunadas a la necesidad pública de atender las demandas de la sociedad expresadas a lo largo del tiempo, por vecinos y asociaciones de vecinos de la ciudad, constituyeron los principales motivos por los cuales, se pone como solución reformar la ley, restableciendo los controles jurídicos a la construcción de edificaciones sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, incluidas las denominadas construcciones en proyecto.

Fue así entonces, que después de todas las discusiones y justificaciones expuestas, se decidió reformar la ley, mediante el decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de Marzo de 2017, el cual entró en vigor el día siguiente, mismo que modificó los artículos, 8, 9,12 y 26 de la Ley de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con la finalidad de atacar el incumplimiento por parte de los desarrolladores de las medidas de mitigación y del impacto ambiental que se pudiera causar, así como darle mayor seguridad jurídica a las personas que adquirieran un inmueble sujeto a dicho régimen.

Respecto al artículo 8 se aumentaron tres condiciones más, para que existiera la modalidad del condominio, es decir, que además de cumplirse con las características del artículo 3 y de que el número de unidades privativas no sea superior a 120, ahora se había vuelto necesario que el propietario previamente

obtuviera de la autoridad: i) Las licencias de construcción especial precedentes, la cédula de publicitación, y el registro de la manifestación de construcción tipo B o C; ii) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente; y, iii) La autorización de impacto ambiental correspondiente.¹⁵⁶

Pero al agregarse estas condiciones se volvía contradictoria esta disposición, con el primer párrafo del mencionado artículo que comentamos, ya que se mantuvo la posibilidad de constituir condominios en dos supuestos: a) En construcciones nuevas, ya sea en proyecto o en proceso de construcción, sea, solo cimientos o con un inicio de la construcción sin haberse terminado ni ocupado; o b) En inmuebles construidos con anterioridad. En este último supuesto donde ya se encuentran las construcciones hechas, ¿Cómo podría el propietario obtener previamente estos tres nuevos documentos? Sin duda, el legislador no pensó en este caso tan frecuente en la práctica notarial, ya que no queda muy claro cómo se debe proceder en este caso, además de no tomarse en cuenta el supuesto especial de los condominios que se constituían con la presentación del Oficio de Regularización de construcción de inmuebles destinados a vivienda.

Es importante también mencionar que la reforma no fue clara al señalar en qué casos se deben obtener estos tres nuevos documentos, ya que no en todos los supuestos sería necesario tenerlos, independientemente de que el precepto diga que se obtengan previamente, ya que si no se actualiza el supuesto para su expedición, no será necesario presentarlo para poder constituir el régimen de propiedad en condominio.

En el primer presupuesto donde se requiere obtener la licencia especial, la cédula de publicitación, y el registro de la manifestación de construcción tipo B o C, si hablamos de la licencia especial únicamente se necesita según el artículo 55

¹⁵⁶ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, núm. 34 bis, vigésima época, del 24 de marzo de 2017, p.8.

del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en los casos en los que se pretenda construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. A su vez dicha licencia tiene modalidades, establecidas en el artículo 57 del mencionado reglamento, siendo presentada por lo regular en la práctica la licencia especial con modalidad de demoliciones, pero no siendo un supuesto que siempre se va a presentar.

En el caso de la Cedula de Publicitación, siempre se necesitará, ya que es el documento según lo dispuesto por el artículo 94 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mediante el cual los propietarios hacen del conocimiento de los vecinos de las características de la construcción, durante el plazo de 15 días hábiles, en los cuales los mencionados vecinos pueden solicitar información con la finalidad de corroborar la legalidad de la obra y en su caso, manifestar su inconformidad ante la Delegación.

Además porque el procedimiento de publicitación vecinal, es un requisito indispensable para la procedencia del registro de la manifestación de construcción tipo B o C, así como para realizar la edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición, así como para la expedición o licencias referentes a cambios de uso de suelo y otros.

Las manifestaciones de construcción ya sea de tipo B o C, siempre serán necesarias, ya que son el documento que debe obtener el propietario de la delegación para construir, ampliar, reparara o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Asimismo antes del inicio de cualquier trabajo dicha manifestación deberá ser registrada y una vez registrada la autoridad revisara los datos y documentos ingresados y verificara el desarrollo de los trabajos.

En el segundo presupuesto que se refiere al Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y al dictamen de impacto urbano. Respecto al primero siempre se requerirá presentar, ya que según el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es el documento en que se hace constar todas las formas posibles de utilización que los programas vigentes disponen en materia de uso de suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. Teniendo vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición.

Y en relación al segundo, en términos del artículo 77 del mencionado ordenamiento se requerirá dictamen de impacto urbano antes de la autorización, licencia o registro de manifestación de construcción, cuando se pretenda ejecutar alguno de los siguientes seis proyectos:

1. De uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción;
2. De uso no habitacional de más de 5,000 m² de construcción;
3. De usos mixtos de 5,000 m² o más metros cuadrados de construcción;
4. De estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural para el servicio público y el autoconsumo;
5. De crematorios; y
6. En el cual, se aplique la norma de ordenación General número 10.

Debemos entender este presupuesto en dos partes; la primera respecto a la zonificación que siempre se requiere; y, la segunda respecto al dictamen de impacto urbano, el cual solo en los supuestos antes mencionados se requerirá su presentación para poder constituir el régimen de propiedad en condominio, por lo que no es un documento necesario para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio.

Para entender el tercer y último presupuesto referente a la autorización de impacto ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente, debemos saber en qué supuestos se deberá obtener dicha autorización.

Entonces la pregunta obligada sería saber ¿en qué casos procede y se expide esa autorización? La ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal establece que para poder realizar toda obra la Secretaría Ambiental deberá evaluar el impacto ambiental que se pueda generar- que es toda aquella modificación al ambiente generado por la persona o por la naturaleza- dicha evaluación consiste en estudiar el impacto ambiental en alguna de sus modalidades.

Estas pueden ser de 6 tipos: evaluación ambiental estratégica; manifestación de impacto ambiental específica; manifestación de impacto ambiental general; informe preventivo; estudio de riesgo ambiental; y, declaratoria de cumplimiento ambiental. Después de esto es cuando la Secretaría Ambiental otorga la Autorización de Impacto Ambiental.

Por regla general en toda obra se requiere autorización previa evaluación que debe presentarse en alguna de las modalidades señaladas, sin embargo, y como excepción, hay obras que no requieren autorización sino la simple presentación de la modalidad de declaratoria de cumplimiento ambiental. Es el caso de los conjuntos habitacionales de hasta 10,000m² totales de construcción. En estos casos se exime de obtener la autorización y tampoco requiere evaluación, basta con la simple presentación de declaratoria de cumplimiento para iniciar la obra.

Así que las obras que requieren manifestación de impacto ambiental y por tanto requieren obtener autorización de impacto ambiental son:

- a) Todas las obras que se hagan en el suelo de conservación, en áreas naturales protegidas y en áreas de valor ambiental.
- b) Cuando se haya presentado un informe preventivo y la Secretaría Ambiental conteste que si se requiere de una manifestación.
- c) Todas las obras contempladas en el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, en específico en todas las obras de más de 10,000 m² de construcción y 5,000 m² en las no habitacionales.

En conclusión todas las obras de más de 10,000 m² de construcción o 5,000 m² en los no habitacionales requieren autorización de impacto ambiental. Estas misma obras coinciden con las que requieren dictamen de impacto urbano, por eso vamos a encontrar en algunas disposiciones que le llaman dictamen de impacto urbano- ambiental, denominación incorrecta porque hace parecer que hablamos de un nuevo documento y no es así. Sin embargo se ha facultado al interesado para realizar un único estudio de acuerdo a las guías que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la finalidad de tratar de simplificar el trámite.

Asimismo en su penúltimo párrafo, obligó al constituyente del régimen o a la asamblea de condóminos a través de la persona que designaran, a que si el proyecto original sufría modificaciones en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o exista ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, debía modificar la escritura constitutiva ante Notario en un término no mayor a seis meses contados a partir de la fecha del aviso que el propietario da por escrito a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, sin importar si ya se ha otorgado el aviso de uso y ocupación por el órgano político correspondiente.¹⁵⁷

Sin embargo, algo que si se mantuvo sin cambios fue el último párrafo del artículo 8, que establece que en ningún caso quien constituya el Régimen de

¹⁵⁷ *Ibidem*, p.9.

Propiedad en Condominio puede reservarse el derecho a modificar el proyecto, si se ha transmitido alguna unidad de propiedad privativa, aunque la misma no se hubiera formalizado.

En el artículo 9 ya se disponía que para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se debería hacer constar la manifestación por parte del propietario o propietarios en escritura pública ante notario, pero ahora con poca técnica legislativa se reformó para establecer en 10 fracciones, los requisitos que se deben cumplir por parte del notario autorizante. Se crean las fracciones I y I Bis¹⁵⁸, y deja sin modificar las ocho restantes existentes, es decir de la II a la IX: la memoria descriptiva, la tabla de valores e indivisos, la obligación de contratar póliza de seguro, los casos de modificación, el Reglamento Interno del Condominio y los planos.

Ahora analizaremos las fracciones que se crearon. Primeramente tenemos la fracción I, misma que se refiere que el notario hace constar en escritura la manifestación de voluntad del propietario. Al tratarse de un acto jurídico unilateral de carácter formal, por disposición de ley debe otorgarse en escritura ante notario, donde el propietario o propietarios manifiestan su voluntad libremente para adoptar esta modalidad de la propiedad. Así una vez manifestada la voluntad del propietario se hace titular y dueño de cada uno de las unidades de propiedad privativa resultantes, de sus anexos y de los indivisos sobre partes comunes de cada unidad. El fenómeno jurídico que ocurre es que de un solo inmueble se derivan nuevos inmuebles independientes, los cuales tendrán vida propia y su propio historial en el tráfico inmobiliario, mismo que deberá constar en su folio real auxiliar en el Registro Público de la Propiedad de esta capital.

Después está la fracción I bis, que impone la obligación al notario de tener a la vista y agregar copia al apéndice la escritura:

¹⁵⁸ Ídem.

- a) El último título de propiedad: Para lo cual debemos entender el primer testimonio inscrito de la escritura donde conste la adquisición por parte del propietario, del inmueble donde se va a constituir el condominio. En el caso de persona física el notario debe cerciorarse del estado civil al momento de la adquisición, para que en el caso de que fuere casado bajo el régimen de sociedad conyugal, firmen ambos cónyuges.
- b) Las licencias de construcción especial, en su caso: Como ya vimos este requisito solo se dará en los supuestos mencionados en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones. En la práctica notarial por lo regular se requiere cuando existe demolición para levantar construcciones nuevas.
- c) La manifestación de Construcción tipo B o C y su correspondiente registro: Que esta dependerá del tipo de desarrollo que se esté construyendo ya sea habitacional, comercial o mixto y el metraje a construir.
- d) El certificado de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano: La razón de obtener dicho certificado es para que el notario verifique que la memoria descriptiva del condominio está de acuerdo con los niveles permitidos en este documento y también que la densidad de las construcciones y el uso del suelo es permitido. Mientras que el dictamen de impacto urbano, tiene por objeto evaluar y dictaminar posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por alguna obra pública o privada, sin embargo este documento solo será necesario como ya vimos, cuando se actualice alguno de los supuestos del artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- e) La autorización de impacto ambiental que expide la Secretaría del Medio Ambiente: Que tiene como objeto evaluar y dictaminar posibles influencias o alteraciones negativas causadas al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación.
- f) La copia de póliza de fianza: Que tiene como finalidad que la Delegación correspondiente tenga una garantía durante la construcción, para que una

vez terminada la obra, dé su conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbanas, determinadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente.

En el caso de ese último requisito, fue el que más dificultades trajo, ya que en la práctica muchas personas llegaban con los notarios con sus manifestaciones de construcción con fecha anterior a la reforma, entonces se solicitaba también la póliza de fianza para cumplir en su totalidad con los requisitos.

Situación que llevó a la licenciada Sara Cuevas Villanueva- en ese entonces presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México- a presentar un escrito ante el Consejero Jurídico y de Servicios Legales del Gobierno de la Ciudad de México, para que se tuviera una interpretación adecuada y congruente que permita la aplicación sistemática y clara de algunas de dichas reformas, interpretación que permitiría a los usuarios de los servicios notariales, tener seguridad y claridad en la aplicación de las reformas.

Adoptando de esta manera el criterio, expuesto en el oficio CJSL/DGJEL/DCAN/SN/2361/2017, del 16 de mayo de 2017, expedido por la Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos de la Consejería Jurídica del Distrito Federal, respecto a que la póliza de fianza, solamente la deberá tener a la vista el notario y agregarla al apéndice, en aquellos casos en los que el propietario del inmueble haya obtenido las licencias de construcción especial, o la manifestación de construcción tipo B o C y su respectivo registro, con fecha posterior al 25 de marzo de 2017.

El artículo 12 se reformó de tal manera que se crearon tres fracciones, con la finalidad de establecer tres nuevas obligaciones para el notario, las cuales veremos una por una para su fácil entendimiento.¹⁵⁹

¹⁵⁹ *Ibidem*, p.10.

La primera obligación se encuentra establecida en la fracción I, que consiste en relacionar la escritura de condominio con sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Lo que antes hacían los notarios, era relacionar el último antecedente de propiedad en términos del artículo 102 fracción IV de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que no necesariamente contenía los datos de la escritura de constitución del condominio. Ahora corresponde al notario investigar los datos de esa escritura, para poderla relacionar, situación que puede ser muy complicada en el caso de los regímenes que sean muy antiguos.

Ante la dificultad de cumplir con dicha obligación la licenciada Sara Cueva Villanueva, en ese entonces presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, sometió a consideración del Consejero Jurídico y de Servicios Legales del Gobierno de la Ciudad de México, el criterio que los notarios venían aplicando hasta el día de hoy, el cual consistía en relacionar únicamente en los casos de primera transmisión o enajenación de la propiedad de la unidad privativa del condominio, la escritura por la cual se había constituido el régimen de propiedad en condominio.

Respecto a eso, la licenciada Claudia Luengas Escudero, Director General Jurídica y de Estudios Legislativos de la Consejería Jurídica del Gobierno de la Ciudad de México, estableció el criterio mediante el cual se estimó que la reforma opera en todos aquellos casos de transmisión de dominio de alguna unidad privativa, y cuyo antecedente sea un condominio que se haya constituido con posterioridad al 25 de marzo de 2017, debiendo el notario insertar de manera sucinta, si así lo prefiere, un antecedente que describa la constitución del régimen de propiedad en condominio. En las sucesivas transmisiones de propiedad también deberá insertarse esta mención sucintan de antecedentes y no solamente el ultimo antecedente de propiedad.

La segunda obligación establecida en la fracción II, consiste en que se debía hacer constar la entrega de los dos documentos siguientes: a) De una copia simple de la escritura de condominio; y b) De una copia simple del Reglamento del Condominio. Esta redacción interpretada textualmente implicaba para el notario una obligación bastante difícil de cumplir en la práctica y a veces imposible, pues obligaba al notario o a los interesados a tramitar un testimonio ante el Archivo General de Notarias, con la consecuencia de aumentar más gastos y la dilación en su expedición.

Y con la finalidad de evitar cargarle más gastos al cliente, la licenciada Sara Cuevas Villanueva sometió a consideración del Consejero Jurídico y de Servicios Leales del Gobierno de la Ciudad de México, el criterio de entregar al interesado una copia simple de la escritura en la que se constituyó el régimen de propiedad en Condominio, y una copia simple del Reglamento Interno del condominio, en aquellos casos que fuera la primera transmisión o enajenación de la propiedad de la unidad privativa del condominio.

Criterio que no fue compartido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, debido a que esta reforma no introdujo esta obligación a cargo de los notarios, sino que la misma ya existía. Pero estima conveniente implementar el criterio, que el fedatario cumple con esta obligación si los otorgantes manifiestan que la entrega de dichos documentos ocurrió con anterioridad al acto.

La tercer obligación establecida en la fracción III, consiste que en toda escritura que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad en condominio, en leer al interesado lo dispuesto en los artículos 7,16,28,86 y 87 de la Ley de Condominio y hacer constar que le fueron leídos y que tiene pleno conocimiento de su contenido. Sobre esta nueva obligación, no se emitió criterio alguno, por lo cual, el notario deberá cumplirla en sus términos.

Por el último, se reformó la fracción III y se adicionaron las fracciones III Bis y III Ter; todos del artículo 26 que establece las reglas para ejecutar obras en áreas y bienes de uso e instalaciones generales, con la intención de armonizar dichas reglas, con lo dispuesto en el artículo 9 fracción I bis inciso f) respecto a la garantía que otorga la póliza de fianza.¹⁶⁰

Con la anterior reforma se establece en la fracción III Bis, que las construcciones nuevas y en construcciones en proyecto, la acción en contra del propietario del condominio por vicios ocultos, se extinguirá hasta la modificación o demolición según sea el caso, del área afectada de la construcción que se trate. También se establece responsabilidad para el propietario para el incumplimiento de las medidas ordenadas por el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivos, en cuyo caso, las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de 10 años desde la autorización de uso u ocupación de la edificación.

También establece que si el propietario es una persona jurídica, cada socio que la integre o cada persona física que la hubiere integrado, si ya se disolvió, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza le resulte aplicable. En caso de muerte de los socios, la responsabilidad deberá ser asumida por el albacea o en su caso, el heredero.

Desde nuestra perspectiva este texto está mal redactado, pues habla de persona jurídica y no de persona moral, no se establece nada si se trata de una asociación civil, en cuyo supuesto habría asociados y no socios, ni tampoco se dice nada si los socios de la persona moral son a su vez personas morales. No se aclara en el caso del fallecimiento de un socio, si hay responsabilidad para la sucesión del propietario, pues solo se habla del albacea y heredero. Al final es muy confuso, y recordemos que en materia mercantil, específicamente en sociedades anónimas, la responsabilidad de los accionistas es limitada al monto

¹⁶⁰ Ídem.

de sus aportaciones al capital social, no teniendo solidaridad con las obligaciones sociales, excepto en el caso de sociedades irregulares.

En la fracción III Ter se establece que cuando las acciones de responsabilidad, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza. Cuando las acciones se ejerzan después de los tres años, la indemnización se calculará conforme a la inflación con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Lo único que se hizo desde nuestra perspectiva en esta disposición, fue volver a establecer lo que el artículo 28 fracción II de la ley de 1998 de condominio en su momento reguló y que por una mala técnica legislativa posteriormente fue derogado, para ahora ser usado nuevamente, dejando claro que los legisladores lo único que han hecho es reciclar disposiciones a su antojo mostrándolas como novedades, sin darse cuenta que el problema siempre ha existido y no es nada nuevo lo que están pretendiendo solucionar.

En conclusión consideramos que esta reforma se hizo con la mejor de las intenciones con la finalidad de atacar la falta de responsabilidad por parte de los desarrolladores inmobiliarios en la mitigación, compensación, tanto del impacto urbano, como de la alteración ambiental que se puede sufrir como consecuencia de las construcciones, que prácticamente nunca es cumplida y que ahora con la expedición del dictamen de impacto urbano y la autorización de impacto ambiental se tiene mayor control si es necesario que se realice alguna compensación. Sin embargo no se dejó claro en qué casos esta documentación sería necesaria, lo que su aplicación e interpretación se vuelve complicada para las personas que no están relacionadas con el lenguaje jurídico, ya que se necesitan de otras disposiciones para entender los supuestos en los cuales se deberán expedir estos documentos, porque su redacción parece indicar que no importa el supuesto, siempre se tienen que presentar dichos documentos, cuando realmente no es así y solo es en unos cuantos casos donde procede.

Asimismo al querer dar mayor certeza jurídica a las personas que adquieren un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio, se establecieron más obligaciones al notario, mismas que complican aún más su función en lugar de facilitarla, ya que como vimos inclusive se tuvo que consultar a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales para que ellos explicaran el alcance de dichas obligaciones, porque su imposición entorpece la función notarial y en consecuencia vuelve los tramites más lentos, afectando a los solicitantes de los servicios, en lugar de beneficiarlos que en inicio fue lo que se buscó, solo que no se hizo de la manera correcta.

Pero al final lo único que se hizo fue traer de regreso todas las disposiciones que la ley de 1998 contemplaba, haciéndole adecuaciones necesarias para adoptarlas a las necesidades actuales, sin embargo no se están estableciendo requisitos nuevos, ni estableciendo obligaciones nuevas, más bien se están trayendo las que en su momento fueron derogadas por error, para venir a solucionar problemas que se fueron haciendo más grandes a raíz de la desaparición de dichas disposiciones, siendo únicamente un reciclaje de disposiciones, no encontrándose nada nuevo, sino más de lo mismo, por ende no están atacando los problemas de fondo que realmente se tienen respecto del régimen de propiedad en condominio desde más de 20 años.

Capítulo 3

Naturaleza Jurídica, procedimiento de creación y disolución del Régimen de Propiedad en Condominio.

3.1 Principales teorías sobre la Naturaleza Jurídica de la propiedad en condominio

Pocos problemas han sido tan debatidos en la doctrina como la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio dando como resultado que

existan diferentes clasificaciones y que poco coincidan unas con otras. A continuación, se describen las clasificaciones hechas por los principales exponentes al respecto.

Las principales teorías que pretenden explicar cuál es la naturaleza jurídica del condominio son clasificadas por el Magistrado Felipe de la Mata Pizaña y el Notario Garzón Jiménez¹⁶¹ de la siguiente manera:

A. Tesis Históricas:

- 1) Servidumbres Recíprocas
- 2) Derecho Real de Superficie
- 3) Copropiedad Simple

B. Tesis Contemporáneas:

- 1) Dualistas
 - a) Derecho Inmaterial y abstracto
 - b) Derecho material y concreto
 - i) Copropiedad preponderante
 - ii) Propiedad Preponderante
- 2) Monistas
 - a) Derecho complejo
 - b) Derecho único
- 3) Persona Jurídica
 - a) Capacidad restringida
 - b) Capacidad amplia

Por el contrario, el maestro de Antonio de Ibarrola¹⁶² las clasifica de la siguiente forma:

- a) Como Servidumbre
- b) Como derecho de superficie
- c) Como sociedad

¹⁶¹ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, op. cit., p. 239.

¹⁶² De Ibarrola, Antonio, op. cit. pp.397-398.

d) Como comunidad de bienes

Finalmente, el maestro y notario Manuel Borja Martínez en su obra *Propiedad por pisos o departamentos*¹⁶³ propone lo siguiente:

- a) Teoría de la Servidumbre
- b) Teoría del derecho de superficie
- c) Teoría de la sociedad
- d) Teorías de la enfiteusis y del usufructo
- e) Teoría de la comunidad

Los doctrinarios mencionados coinciden en algunas teorías que explican la naturaleza del condominio las cuales son: la teoría de la servidumbre; teoría de la sociedad o persona jurídica o moral y la teoría de la superficie. Por lo tanto, la clasificación más completa es la expuesta por el magistrado Felipe de la Mata y el Notario Garzón Jiménez, misma que a continuación desarrollaremos.

A. Tesis Históricas

- Servidumbres Recíprocas.

Esta tesis originalmente sustentaba la naturaleza del condominio debido a la ubicación en la que se encontraba regulado, capítulo relativo a las Servidumbres, tanto en el Código de Napoleón como por su influencia en los nuestros Códigos mexicanos de 1870 y 1884. Dichos ordenamientos señalaban que los condóminos eran propietarios de su unidad privativa y que tienen derecho al paso sobre las áreas comunes derivado de las servidumbres recíprocas que tienen entre sí.¹⁶⁴

¹⁶³ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...cit.*, p.49.

¹⁶⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *op. cit.*, p.240.

El código italiano de 1865 incluyó también, a imitación de los franceses y de los mexicanos, los artículos 562 a 564 en el título correspondiente a las servidumbres.¹⁶⁵

El maestro Borja Martínez¹⁶⁶, establece que la mayoría de los doctrinarios han reaccionado respecto a la teoría de la servidumbre recíproca, en el entendido de que la mera colocación de un precepto no es suficiente para determinar la naturaleza. Por lo tanto, a pesar de que en los códigos citados se haya colocado el condominio en el título respecto de las servidumbres no es suficiente para determinar que el régimen de propiedad en condominio tiene naturaleza de servidumbre, aunque haya aprovechamiento de las zonas comunes.

Esto se debe a que no podemos pensar que el aprovechamiento de dichas zonas constituye una servidumbre, sino, una copropiedad sobre las zonas comunes, por lo tanto, se descarta en automático esta teoría como explicación de la naturaleza del régimen de propiedad en condominio.

A pesar de lo anterior, en un edificio sujeto al régimen de propiedad en condominio se pueden constituir servidumbres, en las que se incluyan canchas de tenis, campos de golf, canchas de fútbol, entre otros.

- Derecho real de superficie.

Esta tesis prevé que el terreno se encuentre en copropiedad y las construcciones estén divididas por propietarios, por lo tanto, coexisten la propiedad y la copropiedad. Como señala el magistrado Felipe de la Mata¹⁶⁷, es evidente que tal tesis no justifica que, dentro de los copropietarios del suelo estén los de las construcciones, por lo tanto, coincidan plenamente.

¹⁶⁵ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos...cit.*, p.49.

¹⁶⁶ *Ibíd.*, p.50.

¹⁶⁷ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *op. cit.*, p.240.

Del mismo modo que explica el magistrado de la Mata, en las construcciones de zonas comunes no hay copropiedad y esta idea se complementa con la opinión del maestro de Ibarrola, quien apunta lo siguiente: “Ahora se considera que el superficiario tiene un derecho de propiedad perpetuo por naturaleza. No hay copropiedad: cada propietario tiene derechos sobre cosas diferentes”.¹⁶⁸

Por lo anterior, esta teoría se encuentra en pugna con la realidad debido a que da a las construcciones la propiedad plena sin tomar en consideración las zonas comunes; las cuales deben considerarse como un bien de todos los condóminos y de las cuales no se puede tener un aprovechamiento particular. Por lo tanto, esta teoría no explica la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.

- Copropiedad simple

Esta tesis está basada principalmente en el Código español que, tras abandonar las influencias del Código de napoleón, decide insertar el régimen de propiedad en condominio en la parte relativa a la copropiedad. Sin embargo, hemos señalado que la ubicación de un precepto en cierto apartado no define la naturaleza jurídica del mismo. Además, no le aplican las mismas reglas que tiene la copropiedad al no existir derecho del tanto entre los condóminos tener plena disposición de la unidad privativa sin necesidad de tener el consentimiento de los demás condóminos, ni tampoco podemos decir que se están reglamento las áreas comunes, porque éstas no pueden ser enajenadas sin que se transmita la propiedad privativa. Por lo tanto, esta teoría no puede explicar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.

¹⁶⁸ De Ibarrola, Antonio, op. cit. p.425.

B. Tesis Contemporáneas

a) Dualistas

Esta teoría fue introducida en 1927 por el francés Charles Julliot¹⁶⁹ y establece que en el condominio coexisten tanto un derecho de propiedad sobre las partes de uso exclusivo o individual, como un derecho de copropiedad sobre los diversos elementos de uso común y entre estos dos derechos hay una relación de accesoriedad de tal manera que la copropiedad es accesoria a la propiedad.¹⁷⁰

- Derecho inmaterial y abstracto.

Esta tesis indica que el verdadero derecho de propiedad en los edificios en condominio es exclusivamente el espacio incluido entre el departamento y los pisos. Esto es, un ente ideal a veces denominado cubo de aire y que todo lo demás se considera copropiedad.¹⁷¹

Dicha teoría estuvo vigente durante el siglo XX pero consideramos que no se puede ser propietario de un derecho sobre bienes ideales. Además, un cubo de aire no es un bien jurídicamente hablando y en el caso del régimen de propiedad en condominio horizontal, contemplado por nuestra legislación actual, no estaría resuelto debido a que es aplicable únicamente a los condominios verticales

- Derecho material y concreto.

Esta teoría parte de la existencia en un condominio de propiedad y copropiedad, siendo ésta última la de mayor importancia ya que los espacios privativos no pueden existir fuera la copropiedad.

¹⁶⁹ Arredondo Galván, Francisco Javier, “La nueva ley de Propiedad...” cit., p.56.

¹⁷⁰ Ídem.

¹⁷¹ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, op. cit., p.241.

- Copropiedad preponderante

Esta teoría suele ser muy atractiva por la posición que establece, pero es muy fácil de refutar toda vez que las personas que adquirieren una unidad privativa lo hacen por el uso de la misma y no buscan adquirir las áreas comunes que le corresponden al condominio; único lugar donde se comparte la copropiedad con los otros condóminos.

- Propiedad preponderante.

Esta tesis propone lo contrario a la anterior. A pesar de que considera que pueden coexistir la propiedad y copropiedad en un condominio, afirma que el derecho de propiedad es principal y se encuentra unida accesoriamente la copropiedad; correspondiéndole claramente la propiedad a la unidad privativa y la copropiedad a las áreas comunes del condominio.

2. Monistas

Estas teorías consideran que la división entre los derechos de los condóminos entre propiedad y copropiedad es falsa la división, señalando que tales sujetos sólo son titulares de un solo derecho específico.¹⁷²

Se dividen en dos corrientes: aquellas que consideran que son un derecho complejo y las que consideran que se trata de un derecho único.

- Derecho complejo

¹⁷² Ídem.

Sostiene que propiedad y copropiedad se encuentran unidas en un solo derecho que es complejo que se puede materializar como de uso común o individual.

En nuestra opinión esta teoría no es aplicable a la explicación de la naturaleza jurídica del condominio ya que no se puede considerar a la propiedad y a la copropiedad como un solo derecho y porque es imposible señalar que un derecho tenga ambas características.

- Derecho único.

Esta teoría propone que, en el condominio, cada propietario es titular de un derecho único de copropiedad indivisa, pero organizada en cuanto a su uso individual.¹⁷³

Sin embargo, tampoco es aplicable para explicar la naturaleza jurídica del condominio debido a que ser dueño de una unidad en condominio no significa ser dueño de un derecho de copropiedad único y que las unidades privativas se encuentren organizadas para su uso individual. Aquí se estaría perdiendo el derecho de propiedad que tiene cada condómino sobre su unidad privativa.

3. Persona Jurídica

Estas teorías buscan explicar que el régimen de propiedad en condominio está dotado de personalidad jurídica basado en la doctrina argentina, dado que en ese país es plenamente aceptado por los tribunales nacionales.

Sus defensores indican que la personalidad jurídica no deviene de la autoridad, sino del ordenamiento jurídico. Siguiendo esa premisa no es necesario

¹⁷³ Ídem.

que la ley exprese su carácter como persona moral; sino que esto deriva de sus características, las cuales son similares a la de una persona moral.

De tal modo, se afirma que el condominio tiene todos los atributos de la personalidad jurídica de las personas morales, ya que en muchos casos los constituyentes tienen una denominación determinada para su régimen de propiedad en condominio o la simple ubicación sirve perfectamente para asignarle ese nombre. También cuenta con un domicilio naturalmente es el lugar donde se encuentra ubicado el condominio y con un patrimonio, que son las cuotas que aportan los condóminos para el mantenimiento del mismo.

Al respecto, los defensores sustentan que debe reconocerse al condominio una capacidad para obrar de tal manera que los condóminos puedan usarlo de manera tranquila; esto en equivalencia a una persona moral sería su fin u objeto. Además, existen similitudes en cuanto a los órganos que conforman el condominio y el de la persona moral, puesto que en ambos existe tanto una asamblea, una administración y un órgano encargado de la vigilancia.

La mencionada teoría de los doctrinarios argentinos distingue entre el tipo de capacidad que se tenga de la siguiente manera:

- **Capacidad amplia**

Cuando el régimen de propiedad en condominio podrá actuar en los mismos términos que una persona moral común, pudiendo ampliarla aún más por medio de un pacto que modifique el objeto o finalidad para hacer actividades más allá o que no tengan que ver con el condominio.

- **Capacidad restringida**

Su finalidad es garantizar la sana convivencia y comodidad de los condóminos no teniendo todas las facultades con las que cuenta una persona moral comúnmente.

El ordenamiento mexicano no adoptó esta teoría para explicar cuál es la naturaleza jurídica del condominio debido a que únicamente se reconocen como personas morales las enlistadas en el artículo 25 del Código Civil¹⁷⁴ o aquellas reconocidas por la ley. Sin embargo, en la opinión del Magistrado Felipe de la Mata y del notario Garzón Jiménez¹⁷⁵, de adoptarse esta teoría se facilitarían tareas como el cobro de cuotas o la contratación de servicios.

Esto no es necesario debido a la existencia del administrador sin la necesidad de que cuente con personalidad jurídica. En este mismo sentido, Jorge Barrera Graf dice:

Que el o los órganos siempre están ligados y forman parte de una persona jurídica; sin embargo, ello no depende del derecho positivo, que puede constituir y reconocer órganos a instituciones, que no tengan personalidad, verbigracia la quiebra y la herencia yacente en el derecho privado y diversos entes en el derecho internacional. La existencia de órganos en estos casos supone una finalidad concreta de la institución y el carácter unitario y transitorio de su patrimonio (en las instituciones de derecho privado), y requiere la atribución y deslinde de esferas de competencia a los órganos y el nombramiento de personas físicas como titulares (verbigracia síndico, albacea.)¹⁷⁶

¹⁷⁴ Código Civil Para el Distrito Federal, Anales de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia Ciudad de México, 11a. ed., México, 2017, p.8,

¹⁷⁵ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, op. cit., p. 243.

¹⁷⁶ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 14a. ed., México, Editorial Porrúa, 2016, p.402.

Esto es correcto en la medida en que el régimen de propiedad logra su finalidad, la sana convivencia entre vecinos, mediante estos órganos; a pesar de que el ordenamiento mexicano no le reconoce personalidad jurídica.

En conclusión, la teoría dualista de propiedad preponderante -expuesta en 1927 por el francés Charles Julliot¹⁷⁷- explica la naturaleza jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del sistema mexicano actual y ha regido esta figura desde su aparición en 1954.

Actualmente se encuentra en el artículo 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual establece que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.¹⁷⁸

Y como lo señala, en el condominio coexisten el derecho de propiedad sobre la unidad de propiedad exclusiva y la copropiedad sobre los elementos comunes; siendo este último accesorio a la propiedad que no podrá ser objeto de enajenación, gravamen o embargo de manera individual. Es así como se cumple el supuesto expuesto en la mencionada teoría respecto de la existencia simultánea de ambos derechos y la esencia de la indivisión de los elementos comunes.

3.2 Requisitos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio.

El régimen de propiedad en condominio atiende a las necesidades de carácter económico y tendientes a resolver el problema de la falta de viviendas

¹⁷⁷ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, op. cit., p. 243.

¹⁷⁸ Ídem.

para los habitantes de la Ciudad de México por el aumento desmedido y hasta caótico de las concentraciones humanas de las que hemos sido partícipes.

El Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez explica en su obra *Derecho Civil Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*¹⁷⁹, que la creación de un régimen de propiedad en condominio ha evitado que las ciudades crezcan de manera horizontal, para hacerlo de mejor manera en forma vertical con la finalidad de tener un mejor control en la prestación de servicios municipales. De igual manera ha abaratado en cierta medida la adquisición de vivienda para que un buen número de responsables de familia vean realizadas sus aspiraciones a ser propietarios de la vivienda en la que habitan y satisfacer sus deseos patrimoniales con cierta estabilidad.

De igual manera es mucho más fácil y económico para la población la adquisición de una localidad en condominio, especialmente habitacional, porque esto abate considerablemente el valor si lo comparamos con el de una casa sola debido a que la propiedad exclusiva únicamente pertenece al departamento y se comparten con los demás condóminos las áreas comunes, mientras que en una casa la totalidad del inmueble es de uso exclusivo para el propietario es por ello que el precio es mucho mayor si lo comparamos con el departamento.

La baratura proporcional de una vivienda en las condiciones de un departamento implica también una mayor convivencia con vecinos, debido al uso compartido de las áreas comunes. Además, la cercanía física implica que se deben sacrificar otro tipo de factores para adecuarse a la cultura condominal y a la convivencia.

Es por esto que en este apartado analizaremos cuales son las formas que establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito

¹⁷⁹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil Parte General, Personas...*, *cit.*, p. 386.

Federal para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como los requisitos que se deben cumplir. Los supuestos en los cuales se puede constituir el régimen de propiedad en condominio están señalados en el artículo 8 de la mencionada ley¹⁸⁰:

Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio 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 3 de esta Ley;

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

III.- Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C";

IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y

V.- Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente.

El régimen de propiedad en condominio puede ser adoptado en construcciones nuevas o en proyecto, así como en las ya existentes, teniendo este último supuesto que cumplir con algunas condiciones más estrictas que los dos anteriores. Esto es importante por la relación que tiene en específico con las licencias especiales y las manifestaciones de construcción que son documentos necesarios para realizar edificaciones de las cuales hablaremos más adelante.

¹⁸⁰ En lo sucesivo cuando se haga referencia a la Ley, deberá entenderse que se está haciendo referencia a Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Es importante señalar que dentro de esta disposición se encuentra escondido un requisito que no se menciona en el artículo 9 de la ley: la Cédula de publicitación, mismo que consideramos, no se menciona porque la función que tiene es dar conocimiento a los vecinos de que se llevaran a cabo las construcciones en el inmueble donde se coloque y se debe obtener antes de la obtención de la manifestación de construcción registrada y en los requisitos ya menciona que se debe exhibir la manifestación registrada e implícitamente ya se cumplió lo dispuesto en este artículo.

Ahora bien, ya que sabemos sobre que inmuebles se puede constituir un régimen de propiedad en condominio, debemos tener en cuenta cuales son los requisitos que se establecen para llevar a cabo dicho acto, para esto debemos remitirnos al artículo 9 de la ley de propiedad en condominio para inmuebles del distrito federal, mismo que vale la pena transcribir y el cual enumera los requisitos que debe acompañar el o los propietarios de un inmueble al momento de acudir al notario público con el cual se desee constituir el régimen.

El artículo mencionado se transcribe a continuación:

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;

I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;

b) Las licencias de construcción especial procedentes;

c) La Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;

d) *El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;*

e) *La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y*

f) *La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.*

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 reglamentaran 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.

El artículo 9 enlista los requisitos para la constitución de un régimen de propiedad en condominio y dicha lista se ha actualizado varias veces con la finalidad de brindar mayor certeza y seguridad jurídica de las personas que adquieren un inmueble bajo esta modalidad. A continuación, explicaremos brevemente en qué consisten cada uno de los requisitos para una mejor comprensión.

El primer requisito es que, en la escritura pública, se debe plasmar la voluntad del propietario o propietarios del inmueble a sujetarse al régimen de propiedad en condominio. Esto se sustenta en el artículo 3 se señala que la constitución del régimen de propiedad es un acto jurídico formal siendo la escritura pública el medio idóneo para manifestar esa voluntad de las personas, porque ahí se hacen constar únicamente actos jurídicos pasados ante la fe del notario público.

Como complemento al primer requisito, se establece una obligación al notario de haber tenido a la vista y de agregar al apéndice de la escritura la siguiente documentación¹⁸¹: el último título de propiedad del bien; con la finalidad de asegurarse de que efectivamente la persona que ante él acude se encuentra legitimada para manifestar la voluntad de querer sujetar el inmueble al régimen de propiedad en condominio.¹⁸²

¹⁸¹ Art. 9 fracc. I bis, de 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, Décima Séptima época, num.1021.

¹⁸² Art. 103, fracc. IV, de la *Ley del Notariado para la Ciudad de México*, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 11 de junio de 2018, Vigésima época, num.340.

También es necesario añadir las licencias de construcción especial procedentes, siendo aplicable y deberá anexarse la licencia especial de demolición, en el caso de que el inmueble haya sido demolido para levantar construcciones nuevas y las mismas sujetarlas al régimen de propiedad en condominio.

Para ser más claros nos parece prudente transcribir la disposición correspondiente el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, respecto a las licencias especiales de demolición:

ARTÍCULO 55.- La licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación.

ARTÍCULO 57.- Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

(...) IV. Demoliciones

Las manifestaciones de construcciones ya sean de tipo “B” o “C”, mismas que se encuentran reguladas en el reglamento de construcciones del Distrito Federal, el cual indica que es necesario contar con una manifestación de construcción registrada ante la Delegación -actualmente alcaldía- para proceder a la construcción, ampliación, reparación o modificación del predio del que sea propietaria la persona, dicha obligación la podemos encontrar en su artículo 47 que menciona lo siguiente:

ARTÍCULO 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento,

el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.¹⁸³

Asimismo consideramos importante señalar las diferencias entre la manifestación tipo “B” y “C”, para entender porque la ley considera a ambas como posibles de presentar.

Respecto a la tipo “B” se tramita para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo en los casos que sea necesario tramitar una manifestación de construcción tipo “A”.

La tipo “C” es usada cuando se pretende construir un inmueble de características habitacionales o mixtas de más de 5,000 m² o más de 10,000m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental.

La manifestación es de vital importancia debido a que sin este documento no se hubieran podido comenzar las construcciones.

Los siguientes requisitos son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; el primero es el documento por el cual todas las personas físicas y morales, están obligadas a la exacta observación de los programas delegacionales de desarrollo urbano, en cuanto a la realización de obras públicas, el uso o aprovechamiento de los inmuebles en el Distrito Federal, es por esto que todas las personas que sean propietarias de un inmueble dentro de la Ciudad

¹⁸³ *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de enero de 2004, num.8 ter, décima cuarta época.

deben respetar la Zonificación que le corresponda dependiendo del programa delegacional vigente aplicable al predio y, que el reglamento de la ley de desarrollo urbano y vivienda lo define en su artículo 158 de la siguiente manera:

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

El mencionado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, cumplen la misma función; únicamente tienen la diferencia de uno ser tramitado vía electrónica y otro se tramita directamente en la ventanilla única establecida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda pero ambos sirven para informar al notario público ante quien se vaya otorgar la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio, así como a las autoridades responsables de obras y al propietario de cuál es número máximo de viviendas y de pisos que pueden construirse y cuáles son los usos de suelo que el predio que posee permite.

Todo esto con la finalidad de que la división del inmueble para constituir el régimen de propiedad y condominio sea acorde a los programas delegaciones que emite la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda; así se evita que se construya más del metraje permitido, que se levanten edificios con un número de pisos que no se permiten y que tampoco se intente utilizar un inmueble para un uso distinto al que se le asignó. Todas estas características son de suma importancia conocerlas al momento en que se decide o se planea constituir un condominio.

De esta manera las autoridades regulan y limitan el crecimiento exponencial de edificios, brindan certeza jurídica a quienes buscan adquirir un inmueble y minimizan riesgos de daños al patrimonio en caso de desastre.

El segundo tiene como función evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretendan realizar, con la finalidad de realizar las medidas necesarias para la prevención, integración o compensación.

Sin embargo, no en todos los supuestos en los que se vaya a edificar o ampliar las construcciones existentes para sujetarlas al régimen de propiedad en condominio se requerirá este dictamen, sino, únicamente cuando el proyecto cumpla los siguientes supuestos:

1. Proyectos de vivienda de más de 10,000 metros cuadrados de construcción;
2. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;
3. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y
4. Proyectos donde se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Como vemos, los casos en los que se necesitará serán difíciles de ver en la práctica, debido a que la mayoría son de metrajes menores a los aquí establecidos; no haciendo necesaria la tramitación de dicho dictamen en la mayoría de las constituciones de régimen de propiedad en condominio.

La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente será necesaria únicamente cuando se vayan a realizar obras o actividades que puedan afectar al medio ambiente o generen riesgos requerirán una evaluación de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Esta evaluación, principalmente se requerirá cuando el suelo sea de conservación o se trate de áreas naturales protegidas.

La copia de una póliza de fianza que el propietario deberá ser entregada a la Delegación para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México. Dicho avalúo deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse.

En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio

Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

El segundo requisito, es 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. Todos estos datos serán utilizados para su ubicación individual. Además, le serán útiles tanto al registro público de la propiedad al momento de la creación del folio auxiliar, como al notario público en la elaboración de la escritura correspondiente a la transmisión de la propiedad.

El tercer requisito, se refiere a que se deben señalar las zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble, por ejemplo, las rampas que faciliten a las personas con discapacidad la utilización del inmueble en condominio. Lamentablemente la ley no impone alguna sanción por la omisión, haciendo una norma imperfecta debido a que, en la práctica, se nula su obligatoriedad. Para el notario debe quedar claro que este requisito debe estar dentro de la escritura y no en el reglamento interno, como podría llegar a mal interpretarse.

El cuarto requisito se refiere a que cada unidad privativa deberá tener un valor nominal asignado y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble, el cual resultará de comparar el valor nominal de cada unidad con el valor nominal total del inmueble en condominio. Este es importante porque con base al valor indiviso que cada unidad tenga, se determinara su participación en las cuotas condominales para el mantenimiento de las áreas comunes así como su participación en las asambleas de condóminos.

Como quinto requisito, se debe determinar el uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de la

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa. Cabe destacar que el uso y destino de las unidades privativas no está determinado por quienes constituyen el régimen de propiedad en condominio si no por las autoridades administrativas que, con base en sus criterios en las manifestaciones de construcción correspondientes, se guían para la factibilidad de dotación de servicios públicos indispensables, tales como, agua potable, drenaje, energía eléctrica, etc.

El sexto requisito es la descripción de las áreas y bienes de uso común: destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes, 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. En este caso se reglamentarán dichas asignaciones. Estas especificaciones también deben asentarse en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, para determinar el uso y de destino de éstas, asimismo en el reglamento interno se deberán determinar sobre qué áreas de uso común algún condómino tendrá un derecho de uso exclusivo.

Como séptimo requisito, se deben establecer los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno, lo anterior sin dejar de lado que la presente ley es de interés social y de orden público, así que se deberán reproducir dentro de los términos lo dispuesto por los artículos 11 y 52, referentes a la modificación de la escritura constitutiva y la modificación del reglamento.

En el octavo requisito se introduce 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.

Sin embargo, la redacción es muy ambigua ya que no especifica ciertas situaciones tales como, si se debe contratar antes de acudir al notario público o una vez ya constituido el régimen de propiedad en condominio se contrata, asimismo no es claro si esta obligación es de carácter individual o colectivo y por último la falta de cumplimiento tampoco tiene una sanción, así que este compromiso se constriñe a un plano ideal, dado que la mayoría de los condóminos no cumple con ella, aun cuando se les puede exigir en la vía judicial.

El último requisito consiste en presentar 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; cada disposición contenida en el reglamento se debe adecuar a la necesidad del condominio, ya que siempre será diferente una de otra por las características específicas que se pueden presentar en cada condominio, asimismo debe ser registrado ante la procuraduría social, la cual tiene a su encargo revisar que el reglamento presentado, no contravenga disposiciones de la ley de régimen de propiedad en condominio y de su respectivo reglamento.

Es conveniente que todos los futuros condóminos conozcan este reglamento, ya que contiene las reglas específicas para la convivencia, uso y disfrute de la unidad de propiedad exclusiva y las zonas comunes. Para asegurarse del conocimiento del mismo el legislador estableció que debe de formar parte del apéndice de la escritura pública en la que conste la constitución del condominio y que esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Al estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en teoría, cualquier persona puede conocer este reglamento sin embargo no se contempla la posibilidad de que se actualice en caso de que se realice alguna modificación al reglamento posterior a la constitución del régimen de propiedad en condominio. Dichas modificaciones únicamente quedan registradas en la Procuraduría social

de la Ciudad de México que carece de un registro público o alguna plataforma de consulta.

Respecto a este punto, el notario Miguel Alessio Robles apunta que “No existe razón más allá de crear un órgano administrativo burocrático con fines electoreros, sobre todo si se considera que en la citada dependencia no existe un registro público que pueda ser consultado para que las inscripciones tengan plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes”¹⁸⁴, porque, aunque la ley de condominio establece la obligación de registrar tanto el reglamento interno como sus modificaciones no es posible asentar las modificaciones una vez inscrito el reglamento y tampoco de consultarlas.

También se impone al notario la obligación de agregar al apéndice de la escritura, debidamente certificada, 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. A este conjunto de planos, se le conoce en la práctica como memoria descriptiva y es obligación del notario cotejarla junto con los requisitos que se establecen en el artículo 9.

3.3 La propiedad exclusiva sobre el departamento

En un condominio, se denomina unidades de propiedad privativa a los bienes de propiedad privada o particular debido a que, según la postura adoptada por nuestra ley, conviven dos derechos como lo son el de propiedad y el de copropiedad.

¹⁸⁴ Alessio Robles, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, 2a.ed., México, Editorial Porrúa, 2006, p.80.

El artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal define a la unidad de propiedad privativa como:

Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual

La definición anterior no se limita únicamente a señalar como unidad privativa al departamento, ya que no solo un departamento puede ser objeto de propiedad exclusiva, sino que también puede serlo una vivienda o casa, un local comercial, naves industriales, cuartos de servicio, por citar algunos ejemplos, esto dependerá del tipo de condominio del que se trate. De esta definición se puede desprender que el condómino tiene un derecho real de propiedad pleno sobre la unidad privativa. Entonces donde se presenta el derecho real de propiedad en el condominio es en la unidad privativa debido a que el propietario, o condómino, puede ejercer todos los derechos que la ley otorga a un propietario; por ejemplo, enajenarlo, gravarlo, etc., sin necesidad de tomar en consideración la voluntad de los demás condóminos.

Sin embargo, existen restricciones en el aprovechamiento de la cosa; es decir la unidad privativa motivada por la vida condominal. Entre las principales limitaciones que se establecen para mantener la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio encontramos las siguientes:

- Evitar reparaciones u obras en horario nocturno, salvo casos de fuerza mayor.
- Destinarlas a usos distintos a los establecidos en la escritura constitutiva.

- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el resto del condominio.
- Ocupar otro cajón de estacionamiento diferente al asignado.

Ningún condómino tendrá, independientemente de la ubicación de su unidad privativa, mayor derecho que cualquiera de los otros condóminos que le permita hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes; a menos que se estipule así en la escritura constitutiva o en el reglamento interno.

Sin embargo, en la práctica se ha intentado interpretar como unidades privativas, a los estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido. Desde nuestra perspectiva hacer esto va contra la ley; debido a que se enumera de forma limitativa a considerar únicamente a los bienes ahí descritos como unidades privativas y la ley al ser de orden público e interés social no puede ser contraria a lo establecido en la escritura constitutiva o en el reglamento interno. Los elementos mencionados deben entenderse como elementos accesorios de la unidad privativa, deberán tomar el nombre de derecho de uso exclusivo y podrán ser perfectamente aprovechados por el condómino sin entrar en ninguna diferencia con la ley.

3.4 Los bienes de uso común del condominio

En el capítulo precedente nos ocupamos de la propiedad privativa de cada uno de los dueños de los departamentos y en este capítulo a desarrollaremos los derechos de copropiedad sobre las áreas comunes. Conviene reiterar que las zonas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto se encuentran en un estado de copropiedad y que en ellas pueden existir una gran gama de instalaciones, construcciones y servicios necesarios para el correcto funcionamiento del condominio.

Al respecto es necesario establecer qué se entiende por área común y por bienes comunes debido a que los autores no han tenido una definición simétrica al respecto. Por ejemplo, para Prudhon los bienes comunes son: “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”; para Pierre Poirier citado por Borja Martínez son: “las cosas necesarias para el uso común”¹⁸⁵ y para José A. Negri quien también es citado por el maestro Borja Martínez son bienes comunes “los que, considerados necesarios e indispensables para el fin propuesto, no se hallan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos”¹⁸⁶.

Como podemos observar en las definiciones anteriores no existe un criterio unánime para determinar cuáles son los bienes comunes del condominio, esto es igual en las legislaciones. Mientras que la ley belga considera comunes todos los bienes afectos al uso común de los departamentos; existen otras tantas como la española que los consideran los necesarios para el adecuado disfrute del edificio o como la argentina, que considera que son los indispensables para la seguridad del mismo. Estos son algunos ejemplos de legislaciones que tampoco tienen un criterio universal respecto sobre lo que debemos entender por bienes comunes.

Nuestra ley de Propiedad en Condominio vigente los define en su artículo 2 de la siguiente manera:

Art. 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:

(...) Áreas y bienes de uso común: son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno.

¹⁸⁵ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos...*, cit., p.161.

¹⁸⁶ Ídem.

Siguiendo el concepto dado por la ley, el notario Xavier Arredondo Galván nos propone la siguiente definición:

Son aquellas áreas de terreno, construcciones, obras, instalaciones y aparatos, copropiedad de los condóminos existentes, en un condominio o en un conjunto condominal, que por su naturaleza y disposición de la escritura constitutiva y del reglamento, se destinan para el uso general de todos los condóminos o solamente para el uso común entre condóminos colindantes¹⁸⁷

Del concepto antes mencionado, se puede deducir que hay dos tipos de áreas y bienes de uso y propiedad común en un condominio, las cuales son:

- 1) Primer tipo: áreas y bienes de uso y propiedad común para todos los condóminos.

De estas, podemos distinguir como las cuatro principales las siguientes:

- a) Todo el terreno en donde se construyó el cuerpo de construcciones del condominio, excepto en los condominios horizontales ya que ahí el terreno es propiedad exclusiva.
- b) Las distintas fachadas del o de los edificios, los cimientos, las bardas, las estructuras, los muros de carga, los techos y las azoteas de las construcciones también excepto en los condominios horizontales donde el condómino es propietario de la edificación.
- c) Las instalaciones y las construcciones destinadas para los servicios generales del condominio, los cuales pueden ser de dos tipos

¹⁸⁷ Arredondo Galván, Francisco Xavier, “El nuevo Régimen Jurídico del Condominio...”, cit., p.122.

c.1) Áreas y bienes visibles: como las puertas de entrada las plumas de acceso, el local para la administración la portería, la caseta de vigilancia, el salón de juegos la alberca, por mencionar algunos.

c.2) Áreas y bienes no visibles: como los sótanos, las bodegas subterráneas, las fosas, las cisternas, los tinacos, los incineradores, los hornos, las bombas, los jardines, los árboles, conductos de distribuciones, por mencionar algunos.

d) Las demás instalaciones y construcciones de uso y propiedad común de todos los condóminos y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos e instalaciones establecidas con tal carácter.¹⁸⁸

Segundo tipo: áreas y bienes de uso y propiedad común para dos o más condóminos colindantes.

Se trata de los casos de entrepisos, los muros medianeros y demás estructuras divisorias entre dos o más unidades de propiedad privativa o elementos anexos, que ciertamente son bienes comunes, pero no para todos los condóminos, sino únicamente para los dos colindantes. Las mismas se encuentran reconocidas en el artículo 24 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, estableciendo además la obligación a los condóminos colindantes, de hacerse cargo respecto a los gastos que sean necesarios para su mantenimiento, excluyendo de esta manera a cualquier otro condómino que no sea colindante al pago por las reparaciones.

De igual manera en las leyes de Chile, Uruguay y Bolivia establecen en forma categórica que los bienes comunes en ningún caso podrán dejar de serlo. Por el contrario, las leyes de Francia, Italia, Bélgica y Colombia adoptan una

¹⁸⁸ *Ibidem*, pp.123-124.

postura diferente porque solo incluyen como comunes a los bienes que enumeran, pudiendo haber acuerdo en contrario. Dicha postura es la más parecida a la adoptada en nuestra ley vigente, permitiendo que con acuerdo en contrario algún bien de uso común, pase a ser de uso exclusivo de alguno de los propietarios.

Esto se debe a que la enumeración debe ser supletoria de la voluntad de las personas, ya que los derechos de los propietarios se registrarán por la escritura donde se constituya el régimen de propiedad en condominio, por la escritura de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio y, en su caso por la ley específica de la materia.¹⁸⁹

Es aquí donde surgen otras posturas acerca de los bienes comunes, fundándose en el principio de que los derechos de los propietarios surgen de la voluntad consignada en la escritura constitutiva y pueden existir determinados bienes que no sean ni de propiedad exclusiva de un propietario, ni pertenezcan proindiviso a la totalidad de éstos, sino que sean solamente comunes a un cierto grupo de personas.

En el caso de las leyes de Argentina, Cuba y Panamá algunos de los bienes comunes son necesariamente comunes en tanto que otros son solo voluntariamente comunes; esto implica que los condóminos de estos conjuntos podrán adquirir, utilizar y pagar sólo las instalaciones que les interesen.

Por ejemplo, en el supuesto de un conjunto condominal, que cuenta con diversas áreas comunes, entre ellas un club de Golf, se puede dar el caso que uno de los condóminos no sea golfista, entonces a éste le convendrá adquirir, pagar y usar sólo el deportivo y los salones de fiestas. Por el contrario, si a un condómino sólo le interesa el club de golf, le interesará pagar sólo estas instalaciones y no el deportivo ni los salones de fiestas que no va a utilizar.

¹⁸⁹ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos...*, cit., p.163.

En este mismo orden de ideas, también se ha planteado la posibilidad de que por falta de cupo se excluya a un condómino de la adquisición y uso de alguna de estas instalaciones. Bajo esta lógica se deberían dividir las cuotas condominales en proporción al uso de las áreas comunes; sin embargo, por ser contrario a la ley que tiene un carácter de interés social y orden público, las cuotas no pueden ser renunciables.

En conclusión los bienes, servicios y áreas de uso común, se encuentran en un estado de indivisibilidad natural, ya que cada condómino será copropietario de una parte alícuota equivalente al indiviso que le corresponda a su unidad de propiedad privativa, que no será en el mismo porcentaje para todos, por ello algunos tendrán que aportar más que otros para poder conformar los fondos comunes del condominio, pero siempre siendo justa dicha aportación, además de existir bienes que son comunes únicamente para condóminos colindantes, en los cuales únicamente ellos tendrán responsabilidad de los mismos.

3.5 Las obligaciones de los propietarios con relación a los bienes y servicios comunes

Como explicamos en el apartado anterior, los bienes, servicios y áreas comunes se encuentran en un estado de copropiedad forzosa que obliga a todos los condóminos en proporción al valor indiviso de su unidad privativa para aportar al mantenimiento; logrando de esta manera una armonía dentro del condominio y evitando que por el descuido de los mismos se pueda ocasionar un menoscabo en el valor del inmueble en su totalidad.

La ley le impone ciertas obligaciones respecto de los bienes, áreas y servicios comunes y en caso de que no sean cumplidas, serán forzosamente requeridas porque el inmueble no puede quedarse sin mantenimiento y los demás condóminos no estarán dispuestos todo el tiempo a cubrir las obligaciones que les corresponden a otras personas; además, tienen la facultad plena para exigir su

cumplimiento por medios alternativos de solución de controversia, como el arbitraje, o por la vía judicial.

Estas obligaciones existen en nuestro derecho positivo actual, bajo el nombre de obligaciones reales o *propter rem*, que consisten según Julien Bonnecase:

*Obligaciones enteramente distintas: por una parte, de las obligaciones personales u obligaciones propiamente dichas, por otra parte, de los derechos reales. Estas obligaciones consisten esencialmente en la necesidad para el deudor de ejecutar un acto positivo (o negativo) exclusivamente en razón y en la medida de una cosa que detenta; dichas obligaciones se transmiten, en consecuencia, ipso iure, a los detentadores sucesivos de la cosa sin que en ningún caso se transformen, sea en derechos reales, sea en obligaciones personales*¹⁹⁰

Así estas obligaciones son derivadas del derecho real de propiedad, que cada condómino tiene sobre su unidad de propiedad privativa, generando un auténtico deber de mantenimiento de los bienes, servicios y áreas de uso común.

Al respecto, Pierre Hebraud quien es citado por el maestro Borja Martínez en su obra *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, opina que el mantenimiento del inmueble trae consigo cargas cuya repartición ha sido la principal cuestión práctica suscitada en este tipo de regímenes¹⁹¹, dejando a un lado las soluciones individuales que al principio se aplicaban, para empezar a inspirarse en un verdadero espíritu colectivo. La mejor solución parece ser la que forma un conjunto con todas las cargas comunes y las divide entre los copropietarios según el valor de sus respectivas unidades privativas. Sigue

¹⁹⁰ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos...*, cit., p.200.

¹⁹¹ *Ibíd*em, p.194.

diciendo Hebraud que se trata de la medida en la que participan en el goce de la casa que forma un todo indivisible, y en la que no se puede imaginar la existencia separada de tal o cual parte.¹⁹²

Este último criterio ha sido adoptado por la mayoría de las legislaciones, incluida la mexicana, por tratarse de la que expresa el sentir generalizado de los tratadistas que han estudiado a lo largo de la historia esta problemática.

La ley establece en su artículo 15 que cada condómino tendrá derecho sobre las áreas y los bienes de uso proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio, sin embargo, es importante señalar que este derecho deberá ajustarse al valor nominal de la unidad de propiedad privativa a efecto de lograr equitativamente la determinación de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva; ya que de no hacerlo de esta manera se pondría al arbitrio de la persona que constituye el condominio y asignarle un valor irreal e injusto de indiviso.

La ley también contempla las obligaciones que se generan derivadas del ejercicio de ese derecho. Para poder mantener las áreas en buen estado cada condómino, está obligado a cubrir de manera puntual los tres tipos de cuotas del condominio:

1. Las cuotas ordinarias de mantenimiento y administración
2. Las cuotas ordinarias de reserva
3. Las cuotas extraordinarias que fije la asamblea

Las primeras sirven para cubrir el gasto corriente generado en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio. Las ordinarias de reserva son destinadas a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y

¹⁹² *Ibidem*, p.195.

mano de obra con la que debe contar el condominio, obras y mantenimiento; las últimas cuotas serán creadas en el momento que el fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario o cuando el fondo de reserva no sea suficiente para la compra de herramienta, maquinaria, pintura, reparaciones, entre otras.

Es importante recalcar que el artículo 35 establece que las cuotas ordinarias de mantenimiento y de reserva serán establecidas en relación con el porcentaje de indiviso que represente cada unidad privativa.

Dichas cuotas deben pagarse sin excepción alguna, y no se podrá eximir de su cumplimiento, aunque no se ejerza el derecho sobre dichas áreas y bienes comunes o renuncien al uso, pues aun con estas acciones, no se modifica la esfera jurídica de propiedad, que los obliga a contribuir en su mantenimiento y conservación al permanecer el inmueble bajo su dominio.

Asimismo en el artículo 24 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, impone la obligación únicamente a los condóminos colindantes, de realizar obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos y otras divisiones colindantes, siendo su costo repartido a prorrata entre ellos, excepto que las obras necesarias hayan sido provocadas por un daño ocasionado por uno de los colindantes, caso en el que la realización y costo de las obras será de su exclusiva cuenta. Un ejemplo de esto lo tenemos cuando las instalaciones de conducción de agua de un departamento causan daños a otros departamentos por existir una fuga por fisura, entonces, al ser tales instalaciones propiedad exclusiva del propietario del departamento, deberá éste correr por su exclusiva cuenta y responsabilidad, tanto del encargo y realización de las obras de reparación de los departamentos dados, como del pago del costo total.

Otra obligación que tienen los condóminos es cuando se requiere alguna reparación u obra en la azotea o fachada del inmueble, situación que llevara a que el costo de las obras sea por cuenta de todos los condóminos a prorrata.¹⁹³

El incumplimiento de estas obligaciones, da origen a sanciones ordinariamente civiles, pero en algunas ocasiones puede engendrar responsabilidades de tipo penal, asimismo restringe la mayoría de los derechos que se tienen respecto a las decisiones que toman los condóminos mediante el establecimiento de la Asamblea General de Condóminos, en sus dos modalidades tanto ordinaria como extraordinaria, generando controversias con los condóminos que si se encuentran al corriente en sus obligaciones, es por eso que este tema se ha tratado de endurecer con el paso del tiempo orillando a los condóminos incumplidos al cumplimiento o en su caso a llegar a una resolución de conflictos de manera alterna, sin necesidad de llegar a los tribunales.

3.6 Estructura Orgánica del condominio

Dada las características del régimen de propiedad en condominio, se consideró que el medio idóneo para alcanzar la conciliación y armonía entre los intereses que se reúnen era mediante la creación de varios órganos creados por los condóminos para el buen desarrollo.

De esta manera se crean el órgano de deliberación y decisión o asamblea de condóminos; uno de administración, que puede ser un condómino o un profesional y por último uno de vigilancia o comité de vigilancia. Estos tres órganos pretenden mantener el funcionamiento del condominio basándose en las estructuras que guardan las sociedades. A pesar de que, como hemos explicado anteriormente, el condominio no cuenta con personalidad jurídica; si se encuentra estructurado al igual que las sociedades.

¹⁹³ Arredondo Galván, Francisco Xavier, “El nuevo Régimen Jurídico del Condominio...”, cit., p.126.

La asamblea de condóminos es el máximo órgano del condominio, destacándose su supremacía jerárquica sobre el administrador y frente al comité de vigilancia porque a ella corresponde la designación y remoción de estos dos últimos órganos, así como de otros comités.

La ley dentro de su artículo 2 establece, que por asamblea se debe entender:

(...) como el órgano del condominio que se constituye la máxima instancia de la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Estructura Constitutiva y el Reglamento Interno (...)

Por lo tanto, podemos afirmar que la asamblea es el medio donde se hacen escuchar los condóminos respecto a cualquier asunto relacionado con el condominio además de ser el lugar en donde se toman las decisiones de cómo marcha el condominio; teniendo reglas específicas para llevar a cabo las reuniones, mismas que se encuentran dentro de la ley.

El artículo 29, insiste en considerar a la asamblea como el órgano supremo del condominio, pero circunscribe a la asamblea general en cualquiera de sus dos tipos, ya sea ordinaria o extraordinaria. Las primeras se celebrarán de manera semestral, teniendo como objetivo revisar el estado que guarda la administración; las segundas se realizarán cuando existan asuntos urgentes que atender o cuando exista la intención de modificar el régimen de propiedad en condominio.

La convocatoria es el medio adecuado para hacer del conocimiento de los condóminos acerca de la celebración de las asambleas; misma que podrá ser elaborada por el administrador, comité de vigilancia o por el 20%, 15% o 10% de

los condóminos, dependiendo del tipo de condominio. Deberá hacerse por escrito, identificando el tipo de asamblea, lugar, fecha y hora, orden del día y quién la convoca. Asimismo, se deberá notificar personalmente mediante su fijación en un lugar visible del condominio, en la puerta del mismo o introduciéndola en el interior de cada unidad privativa.

Las facultades de la Asamblea General de Condóminos se establecen en el artículo 33 y las principales son:

- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos
- Nombrar, ratificar y remover libremente, tanto al administrador, como al comité de vigilancia
- Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores
- Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales
- Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que someta el administrador a su consideración

El segundo órgano es el administrador, el cual se debe entender como la persona física o moral que, siendo formalmente designada en el cargo por la asamblea de condominios, dispone de los bienes, cuotas y aportaciones de los condóminos de la mejor manera posible para la vida común del condominio, representando a los condóminos frente a terceros en todo lo común relacionado con el condominio.¹⁹⁴

Respecto a la naturaleza jurídica del administrador del condominio existen dos posturas. La primera posición, asumida por los doctrinarios italianos, establece que es un representante de los condóminos y la segunda, posición de la doctrina argentina, establece que es un representante de un ente denominado consorcio de propietarios.¹⁹⁵

¹⁹⁴ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, op. cit., p. 263.

¹⁹⁵ *Ibidem*, p.264

La postura adoptada por la ley mexicana se establece dentro de las fracciones XIII, XVI y XVIII del artículo 43, que es concluyente que el administrador es un representante de los condóminos.

El administrador puede ser profesional o no; es decir, puede tratarse de una persona física o moral que tenga experiencia acreditada en la administración de condominios o de un condómino que no se dedique profesionalmente a ello y que se encuentre al corriente en sus obligaciones. De cualquier manera, el nombramiento del administrador debe ser presentado ante la Procuraduría Social del Distrito Federal dentro de los 15 días siguientes a su designación.

En consecuencia, la certificación emitida por la Procuraduría debería surtir efectos de nombramiento para el ejercicio de las facultades de representación condominal en juicio o fuera de él.

El cargo de administrador es oneroso y sujeto a término; si se trata de un administrador no profesional durará un año y puede ser reelecto hasta por dos periodos iguales y posteriormente en otros no consecutivos. Lo anterior no puede ser modificado ni siquiera con el consentimiento unánime de los condóminos puesto que se trata de una la ley de orden público.

En caso de que se trate de un administrador profesional deberá firmarse un contrato y otorgar una fianza en garantía por el desempeño de su cargo.

Por su ejercicio, el cargo de administrador puede ser general o especial dependiendo, dependiendo si se administra un conjunto condominal o solo una parte; de igual manera podrá ser individual o de manera colegiada. Si se trata de un colegiado, se formará por un administrador o presidente, un secretario y un tesorero.

De cualquier manera, sus facultades y obligaciones se encuentran establecidas en el artículo 43. A continuaciones algunas de las más importantes:

- Llevar un libro de actas de asamblea debidamente autorizado por la Procuraduría
- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad
- Difundir y ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto
- Convocar a asambleas
- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacio o instalaciones de propiedad común
- Representación con facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración, respecto de los bienes comunes del condominio
- Emitir las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias y demás cuotas que la Asamblea General hubiera determinado

El tercer órgano es el Comité de vigilancia, cuya función principal es vigilar el actuar del administrador y que éste desempeñe su cargo de una manera leal, honesta y responsable; así como dar cuenta de ello a la asamblea de condóminos, misma que es la encargada de nombrar a las personas que conformaran este Comité de Vigilancia, que mínimo deben ser dos y como máximo cinco- los cuales deberán ser condóminos, mismos que no recibirán retribución económica- entre los cuales se designara un presidente y de uno a cuatro vocales, que deberán de tomar sus decisiones por mayoría simple, durando en su encargo un año, con la posibilidad de volverse indefinido si se no se somete a consideración su remoción y pudiendo reelegirse únicamente por dos periodos consecutivos.

Asimismo, el artículo 43 de la Ley establece las otras facultades importantes del Comité de Vigilancia, mismas que nos parece importante enlistar a continuación:

- Revisar periódicamente la documentación que tenga relación con el condominio
- Constatar y supervisar la inversión de los fondos
- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta
- Ser coadyuvante del administrador para verificar que los condóminos, poseedores o habitantes cumplan con sus obligaciones
- Convocar a asamblea general cuando el administrador sea omiso en esta obligación

En conclusión, los órganos del régimen de propiedad en condominio son imprescindibles para su debido funcionamiento ya que están interconectados y son el medio adecuado por el cual se pueden expresar los condóminos, hacer cumplir sus decisiones y al mismo tiempo, que se vigile que el funcionamiento se esté haciendo conforme a su voluntad.

3.7 La disolución del régimen.

El régimen de propiedad en condominio es un acto jurídico formal perfectamente revocable mediante un acto similar al de su constitución. Esto es con la voluntad expresa de los condóminos en asamblea general extraordinaria por tratarse de asuntos que tengan que ver con la modificación del régimen de propiedad en condominio.

Los tres supuestos establecidos por la ley para la disolución son la voluntad unánime, cuando el inmueble esté en estado ruinoso y finalmente la extinción parcial en el supuesto de que alguna unidad de propiedad privativa se hubiera destruido totalmente.

El primer caso es de fácil aplicación debido a que existe un interés común y al considerarse que ya no es necesaria esta modalidad del inmueble, expresan de manera clara y terminante su voluntad de terminar con el régimen.

Esta forma se encuentra consagrada en el artículo 13 de la Ley y establece que la forma mediante para expresar la voluntad de extinguir el régimen de propiedad en condominio es a través de su órgano supremo, la asamblea de condóminos, que para su instalación deberá estar la mayoría simple- es decir, el 50%, más uno, del total del condominio-y la resolución deberá ser determinada por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio. Desde luego, se deberá elevar a la categoría de escritura pública ante Notario Público e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México pues una vez consumado el acto, el inmueble se sujetará nuevamente a la regulación ordinaria.

El siguiente supuesto es en aquel en donde el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio se encuentra en estado ruinoso se destruya en su totalidad o la afectación represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno, determinado por peritaje elaborado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada. Las causales del estado ruinoso pueden incluir el incendio; derrumbe; bombardeo; explosión; terremoto; entre otras.

En este momento deberá extinguirse el régimen de propiedad en condominio en términos del mencionado artículo 13, para proceder a la venta del terreno y al prorrateo del producto de la venta en función de los indivisos; permitiendo que las áreas comunes se puedan enajenar de manera separada. Esto último es una contravención total a lo que establece la ley respecto de que los bienes y áreas comunes son accesorias a la unidad privativa y que no pueden

ser enajenadas de manera separada; el legislador de manera errónea planteó aquí una excepción a la regla general.

Respecto a la extinción por la destrucción del inmueble que se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, el maestro Borja Martínez expone el motivo por el cual la gente decide extinguir el régimen antes de pensar en reconstruir de la siguiente manera:

En la práctica, en el caso de destrucción total, es muy difícil que todos los condóminos tengan interés en reconstruir el edificio tal y como era antes de la destrucción, sea porque la técnica de construcción está en continuo progreso, sea porque las alternativas vicisitudes de la vida hacen a menudo cambiar las condiciones económicas y familiares de cada condueño.¹⁹⁶

Por último, la extinción parcial en el supuesto de que alguna unidad de propiedad privativa se hubiera destruido totalmente prevé que la mayoría de los condóminos decidirá si se extingue parcialmente el régimen respecto a esa unidad privativa, en el caso de que la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permita, y que se indemnice al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 11. Este artículo se refiere a la modificación de la escritura constitutiva, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para surtir efectos contra terceros.

En conclusión, el régimen de propiedad en condominio es transitorio y revocable y podemos decir que existen dos supuestos mediante los cuales se puede extinguir totalmente el régimen. El primero simplemente se da por la voluntad de los condóminos de no seguir sujetando el inmueble que habitan al régimen de propiedad en condominio, mientras que el segundo orilla a los

¹⁹⁶ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos...*, cit., p.235.

condóminos, derivado de un desastre natural o acción humana, a tomar la decisión de extinguir el régimen porque ya no existe objeto físicamente al cual se pueda sujetar ya que únicamente queda el terreno, supuesto difícil de ocurrir; sin embargo, si no se tienen los cuidados necesarios sobre las estructuras y sobre todo la Ciudad de México al ser vulnerable por los sismos, es una posibilidad.

Capítulo 4

Propuestas de reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus beneficios.

4.1 Creación de una plataforma digital de verificación de documentos para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y la transmisión de sus unidades privativas.

Los avances tecnológicos no son ajenos al orden jurídico; por el contrario, influyen directamente en él, y en ocasiones lo determinan al cambiar la forma de vida de los hombres y el de las sociedades que son el objeto inmediato del derecho. Es por eso que consideramos que sería absurdo negar que los avances de la tecnología no hayan influido dentro del desarrollo de los fenómenos jurídicos, porque inclusive han llegado a establecer nuevas formas en las que se debe aplicar el derecho.

Actualmente, ya como profesionales de las ciencias jurídicas, si queremos consultar una legislación de cualquier entidad federativa de la República Mexicana, lo podemos realizar a través de las páginas de internet, es decir, ingresando a la página de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y podemos consultar cualquier legislación, de igual forma los criterios jurisprudenciales nacionales, así como revisar los acuerdos de algún amparo promovido, todo esto

en la comodidad de un dispositivo que cuente con conexión a internet, sin necesidad de acudir al juzgado de la federación a diario.¹⁹⁷

Por eso la tendencia histórica, nos ha enseñado que inclusive la institución del notariado ha cedido ante los avances tecnológicos, es así que el Notario se actualiza y moderniza renovando con ello, una capacidad de servicio más eficiente. Y como ejemplo ponemos las nuevas herramientas que se encuentran a su disposición, como son la firma electrónica notarial, la copia certificada electrónica y de reciente vigencia, tenemos al cotejo electrónico, mismos que no han hecho que la actitud del Notario sea diferente, sino más bien que vea en estas nuevas figuras una oportunidad para avanzar en la eficacia en su función, ya que no se trata de que lo sustituyan, ni de la creación de una nueva fe notarial, sino más bien una nueva manera de expresar su autorización fedataria como persona física, aprovechando el fenómeno telemático, con la finalidad de prestar un mejor, certero y ágil servicio a las personas que ante él acuden para dar eficacia legal a sus actos.

Y aunque es cierto, con estas actualizaciones se está modificando la manera tradicional de expresar su autorización- la cual es a través de su firma autógrafa acompañada del sello oficial-, el legislador lo que buscó al empezar a introducir estas prácticas en el notariado, fue la reducción del uso del papel y las complicaciones que esto conlleva, respecto a tiempo, costos, contaminación, así como también simplificar la gestión y de esta manera hacer más eficiente su colaboración con diferentes dependencias con las que participa regularmente, como pueden ser, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, el Servicio de Administración Tributaria, la Secretaría de Economía, la Tesorería de la Ciudad de México, por mencionar algunos, logrando de esta manera publicidad de los actos y hechos otorgados ante su fe.

¹⁹⁷ Barajas Languren, Eduardo et. al., *Los Medios Electrónicos en las Ciencias Jurídicas*, México, Editorial Tirant lo Blanch, 2014, p.13.

Esta colaboración del Notario con las dependencias antes mencionadas tiene su razón de ser y se fundamenta en el documento notarial que autoriza, ya que informa a la administración competente del otorgamiento del documento, sea para que se puedan hacer las comprobaciones necesarias, sea para que se practiquen las inscripciones o registros previstos legalmente sea para evitar trámites, desplazamientos y costes a los otorgantes del instrumento, que al final son los beneficiados con los aviso que se dan.¹⁹⁸

No es voluntaria, sino que, por regla general, esto viene impuesto por la ley, constituyendo una obligación o carga impuesta por ser parte de la administración, de la que no puede abstraerse sin incurrir en responsabilidad. La condición con la que cuenta el Notario como auxiliar de la administración conlleva tal carga de cooperación.¹⁹⁹

Cada vez más son los actos de colaboración del Notario con la administración, como se muestra en numerosos campos o ámbitos variando estos de una a otra legislación nacional, así como la forma y la intensidad de colaborar. Veamos algunas de las áreas en las que el Notario colabora con la Administración Pública, cómo lo hace y cuál es el uso que para ello hace de las nuevas tecnologías:

- Avisos de testamento en línea al Archivo General de Notarías. En el otorgamiento de testamentos, los notarios realizan vía Internet los avisos de testamento al Archivo General de Notarías, automatizando y agilizando los procesos de alta y reduciendo el riesgo de pérdida de información contenida en los Avisos de Testamento.

¹⁹⁸ Ramírez Perches, Luis Manuel y García de Parada, Pedro Carrión, “Función Notarial y las Nuevas Tecnologías; Función notarial y la Colaboración con los poderes públicos”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 2012, núm. 125, pp. 84 y 85.

¹⁹⁹ Ídem.

- Sistema de Información de Gestión y Actualización Predial (SIGAPRED). Dentro del sistema del SIGAPRED, se determina un módulo que da acceso a usuarios externos de la Secretaría de Finanzas, tanto para agilizar los procesos en la Secretaria como para agilizar el trabajo de estos mismos usuarios. Dicho sistema es muy útil a los Notarios principalmente para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.
- Sistema para la Declaración Informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios. Es el programa electrónico dirigido a Notarios Públicos y demás Fedatarios, mediante el uso de la firma electrónica del SAT, para presentar información correspondiente al reporte de operaciones mensuales o por operación de enajenaciones y/o adquisiciones de bienes.
- Sistema de Avisos de la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Aquí los Notarios tienen la obligación de dar de alta, registro, avisos e informes en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita, lo que se realiza por medio de un portal de internet y el uso de la FIEL no solo para la presentación de avisos, sino que también funciona para el acceso al portal.
- Sistema Integral para el Artículo 27 constitucional (SIPAC 27). En dicho sistema se cumple con la obligación que tienen los Notarios de informar de la celebración de los convenios de extranjería de las sociedades mexicanas que se constituyan con las cláusulas de admisión de extranjeros; así como los avisos de cambio de cláusula de exclusión por admisión de extranjeros, de conformidad con el numeral cuatro del artículo 27 constitucional, utilizando para dicho fin su firma electrónica.

La función notarial actual implica una serie de usos distintos de la Firma Electrónica, en sentido general, incluidas las claves y contraseñas, y otros en sentido particular. Actualmente los Notarios de la Ciudad de México cuentan hoy en día, con dos tipos de firmas electrónicas en función del Prestador de Servicios de Certificación que emite el certificado de firma electrónica. La primera es la firma

electrónica del SAT, mientras que la segunda es la firma electrónica de la Secretaría de Economía.²⁰⁰

Con estas dos firmas, así como con claves privadas, los notarios realizan su labor en distintos portales y programas, aprovechando el avance tecnológico para cumplir con ciertas obligaciones impuestas en diversas leyes, estando de esta manera interconectado con diferentes dependencias del Gobierno tanto de la Ciudad de México como de la Federación, fortaleciendo el uso de la informática, haciendo mucho más ágiles los procedimientos y sobre todo dándole seguridad a los actos jurídicos que ante el Notario se formalizan.

A pesar de todas las facilidades que se introducen con la informática a la práctica del derecho notarial, existen todavía muchas posturas renuentes al uso de las tecnologías, sobre todo es el caso de que se teme que en un futuro se comiencen a pensar en escrituras otorgadas digitalmente, así como con comparecencias vía electrónica, como es la opinión del Notario español José María De Prada Guaitia quien opina que hay tres razones para que se siga prefiriendo el papel como soporte, sobre los medios digitales las cuales son:

- Por el carácter perdurable del papel. El papel ha demostrado a través de los siglos que permanece y conserva los signos gráficos que lo caracterizan.
- Por la dificultad de su alteración.
- Por la posibilidad de la identificación de su autor y sujetos que intervienen mediante sus firmas o huellas autógrafas en el documento que incorpora el acto o hecho jurídico de que se trata.²⁰¹

²⁰⁰ Muro Sandoval, Carlos Cataño, “La firma Electrónica en la Actividad Notarial”, *Revista Mexicana de Derecho*, México, 2015, num.17, p.91.

²⁰¹ Arredondo Galván, Francisco Xavier, *La firma electrónica notarial y la copia certificada electrónica en el Distrito Federal*, México, Librería Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2014, p.67.

Asimismo los que siguen esta postura, sugieren que puede existir otro gran problema y es la seguridad informática. Ya que al tener datos tan sensibles en el dispositivo electrónico se podría hacer un mal uso por parte de un tercero o simplemente por una afectación podrían desaparecer o disminuirse.

De esta manera se ha dado una clasificación de cuáles son las amenazas a la seguridad informática:

1. Los caballos de Troya, que son un programa que se oculta dentro de un programa de *software* atractivo y que ordena realizar acciones destructivas del *software*;

2. Los virus, que tienen como característica que se reproducen de manera incontrolada invadiendo el espacio de otro programa, el cual se distorsiona -deja de dar un funcionamiento correcto-. Existen una clasificación de diferentes tipos: unos solo dejan leyendas; otros borran información -estos podrían ser los más riesgosos para la información-, hacen lento el funcionamiento informático e inclusive pueden llegar a dejar inútil el equipo computacional;

3. Los gusanos que son programas que entran directamente por el *hardware* con la finalidad a la computadora y al ser casi imperceptibles por el *software* son muy difíciles de localizar y quitar; y

4. Las bombas lógicas, que son programas que pueden entrar en acción después de realizar una secuencia o de haberse realizado un acontecimiento determinado. La gente no acostumbra distinguir entre estos distintos saboteadores y a todos los llama virus.²⁰²

Asimismo otro riesgo que se puede sumar a los anteriores son los llamados *hackers*, que son los invasores electrónicos que se meten sin autorización en las computadoras corporativas o gubernamentales, para cometer delitos o

²⁰² Arredondo Galván, Francisco Xavier, "El Notario de tipo latino ante el desafío de la informática", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 1998, núm. 111, p.129.

simplemente para obtener información clasificada utilizando contraseñas sustraídas o robadas.²⁰³

Sin embargo no concordamos con dicha postura, ya que actualmente es muy fácil combatir dichos problemas a través de las restricciones de acceso físico, para que únicamente personal autorizado tenga acceso a la información y al equipo de cómputo.

Así que con la introducción de los medios electrónicos al notariado del tipo latino, no se está tratando de sustituir el papel en todos los actos o hechos que el Notario hace constar, sino al contrario lo que se está tratando es dotar al Notario de mayores herramientas que permitan su desarrollo como profesional de derecho, con la finalidad únicamente de que los procedimientos en los que se requiera su intervención con otras autoridades sea mucho más eficaz así como ágil, todo lo anterior en virtud de favorecer a las personas, quienes finalmente son los que reciben la prestación de los servicios y son los que serán los más beneficiados con la implementación de dichas herramientas.

De igual manera, las tecnologías biométricas no se oponen a la seguridad jurídica que el Notario tiene a su encargo, la cual consiste, según Miguel Carbonell:

*(...) en la protección otorgada por la sociedad a cada uno de sus miembros para la conservación de su persona, de sus derechos y de sus propiedades. La seguridad jurídica, por tanto, se expresa en mandatos de carácter formal con respecto a la actuación del Estado y de sus órganos, preservando la idea de la división de poderes con el objetivo de preservar la libertad de las personas que habitan en el propio Estado (...)*²⁰⁴

²⁰³ Ibídem, p.130.

²⁰⁴ Molina Bello, Manuel, *La Fianza Garantía por Excelencia en México*, Editorial Tirant Lo Blanch, México, 2015, p.15.

Ya que muchas legislaciones de América Latina han estado efectuando cambios con la finalidad de hacer realizar la digitalización de la función notarial, razón por la que se recomienda comenzar a copiar esos ejemplos e implementar una infraestructura y su correspondiente soporte digital estandarizado entre las diferentes dependencias y los Notarios públicos. De esta manera, se posibilita al Colegio de Notarios para que se gestione y se instrumente las medidas para proveer a los Notarios de los dominios de los sistemas y los equipos especializados idóneos indispensables destinados a la función notarial en soporte digital.

Por lo que toca al Notariado Mexicano, en especial al de la Ciudad de México, organizar y reglamentar este fenómeno social de los avances tecnológicos -como lo ha ido haciendo hasta ahora- aplicándolos en el Régimen de Propiedad en Condominio, para que estos cumplan una función más justa y social. Ya que es indudable que la electrónica ha influido en muchas esferas de nuestra sociedad y ha provocado que se modifiquen muchas normas jurídica para estar coordinadas con esta influencia.

De esta manera apoyándonos en lo expresado por el entonces presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, el Notario Marco Antonio Ruiz Aguirre, quien considera necesaria una reforma a la Ley de Propiedad en Condominio para terminar con la falsificación de documentos e irregularidades sobre la construcción de vivienda bajo el régimen condominal, reduciendo de manera considerable la posibilidad de que los particulares puedan presentar documentación falsa o carente de legalidad ante un Notario durante el proceso de escrituración²⁰⁵.

²⁰⁵ <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2018/06/22/el-colegio-de-notarios-de-cdmx-propone-reformar-la-ley-en-condominio>, consultada el día 10 de enero de 2020, a las 10:32 horas.

Situación que se ha intentado combatir a través de un sistema de consulta por internet únicamente para la alcaldía Miguel Hidalgo, establecido durante el periodo de la alcaldesa Xóchitl Gálvez Ruiz en el 2018, con el que se buscó que los Notarios pudieran cotejar la documentación que recibían para la escrituración de un inmueble ubicado en esa demarcación territorial y así cerrar el paso a la escrituración de inmuebles que violan el uso de suelo o que utilizan documentos apócrifos.

Propuesta que tuvo buena intención debido a que como señalo la alcaldesa Xóchitl Gálvez Ruiz:

Lo que dijimos es que seguramente los Notarios reciben la documentación de buena fe, pero no tienen como comprobar que es legal, y el día de hoy ponemos a disposición del Notariado y del Colegio de Notarios de la ciudad una plataforma que realizó Miguel Hidalgo donde van a poder consultar en línea la documentación legal. En el momento que las empresas inmobiliarias no puedan escriturar su obra ilegal, dejarán de violar el uso de suelo; con ello cerramos la pinza y evitamos la corrupción inmobiliaria que tiene tan enojados a los vecinos.²⁰⁶

Sin embargo al ser una plataforma que únicamente puede verificar documentos de inmuebles ubicados en la alcaldía de Miguel Hidalgo y como su uso no fue de carácter obligatorio por ninguna disposición o autoridad, poco o nada ha sido utilizado, además de que ese mismo año hubo transición de partido político en la alcaldía, situación que origino que esta página para consultas no tuviera la divulgación necesaria, siendo prácticamente de adorno, aunque la

²⁰⁶ <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/crean-plataforma-para-evitar-escrituracion-de-edificios-irregulares-en-mh>, consultada el día 25 de mayo de 2020, a las 13:15 horas.

intención de crear un sistema de verificación es bueno y precisamente es lo que pretendemos proponer, aunque con un diferente enfoque y que cubra todos los inmuebles de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior consideramos de vital importancia la creación de un mecanismo que pueda cumplir con el propósito expuesto por el Colegio de Notarios, de evitar la documentación apócrifa y la irregularidad de los permisos relacionados con la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la transmisión de las unidades privativas dentro de la Ciudad de México, el cual desde nuestra perspectiva podría solucionarse con la creación de una plataforma digital de verificación de los documentos necesarios para la constitución del régimen de propiedad en condominio, que a su vez serviría también para verificar la documentación por parte de los Notarios al momento de la escrituración de alguna de las unidades privativas, porque en dicha plataforma ya se tendría la documentación verificada por cada una de las autoridades involucradas en la expedición de documentos necesarios para constituir el régimen, otorgando de esta manera mayor certeza jurídica a las personas, ya que tendrán una herramienta más para asegurarse que la documentación que fue presentada al momento que se constituyó el régimen de propiedad en condominio es verídica y fue expedida, así como verificada por las autoridades correspondientes.

Sin duda, una solución viable a las demandas propias de esta época consiste en disponer de nuevas tecnologías electrónicas e informáticas para el ejercicio de la fe pública, con el fin de otorgar autenticidad a aquellos actos que, conforme a la ley, deben constar en documentos solemnes.

Es evidente que el fomento a la constitución del régimen de propiedad en condominio puede traer consigo un sinnúmero de construcciones nuevas y esto agravar un problema en la sociedad como puede ser desabasto de agua, situación que hemos contemplado y que inclusive consideramos se puede tomar también

como benéfica para promover aún más la constitución del régimen a través de nuevas construcciones, todo lo anterior sin afectaciones en la distribución del agua.

Lo anterior basándonos en la propuesta de Victor Franco, quien en su libro *La Ciudad de México un Espacio Socio-Urbano no Sustentable. Una Propuesta de Sustentabilidad*, expone la idea de reutilizar el agua pluvial como solución ante la problemática que en muchas partes de la Ciudad se presenta día con día, otorgando estímulos fiscales a los desarrolladores que procedan a construir, mientras dentro de la construcción cuente con un sistema de captación de aguas pluviales.²⁰⁷ Y menciona que para acreditar la exención anualmente deberá solicitarse a la autoridad fiscal la declaratoria de exención del Impuesto Predial y pago por derechos de suministro de agua, y acreditar con documentación actualizada que el inmueble sigue ubicándose en alguno de los supuestos de exención, siendo ésta transitoria ya que al principio sería del 100%, pero conforme pasen los años a lo máximo que se puede aspirar es al 25%, situación en la cual el desarrollador encuentra una motivación que lo impulse a cumplir con la norma jurídica, el aspecto fiscal es la oportunidad desaprovechada por la autoridad para fomentar el régimen de propiedad en condominio en construcciones nuevas y para aumentar los ingresos de la Ciudad de México, protegiendo de igual manera la distribución del agua evitando el desabasto de la misma.

De igual manera consideramos que esta será la mejor forma de promover y agilizar el empadronamiento de las cuentas catastrales y por derechos por servicios de suministro de agua en construcciones nuevas, acompañada de la imposición al Notario de la obligación- que deberá ser establecida en el Código Fiscal de la Ciudad de México- de dar Aviso a la Tesorería de la Ciudad de México cuando ante su fe se constituya un régimen de propiedad en condominio. Ya que

²⁰⁷ Simental Franco, Victor Amaury, *La Ciudad de México un Espacio Socio-Urbano no Sustentable. Una Propuesta de Sustentabilidad*, México, Editorial Tirant lo Blanch- Estudios UNAM, 2014, p. 230.

actualmente en la plataforma del SIGAPRED que forma parte de la Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, existe un sub módulo de condominios, que proporciona servicio a los notarios que colaboran con la gestión de empadronamiento de condominios, sin embargo al no considerarse una obligación, sino únicamente una colaboración es prácticamente nula su aplicación, por eso consideramos que en pro de ayudar a un mejor control se podría establecer mejor como obligación.

Haciendo fácil el cumplimiento de esta obligación, ya que dicho aviso podrá ser dado por la plataforma digital, mencionando el número de escritura, fecha de pase, fecha de autorización definitiva, así como adjuntar una copia certificada electrónica, que tiene como función según el artículo 158 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 11 de junio de 2018:

(...) La copia certificada electrónica es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o solo de éstos, o de alguno de estos, que el Notario expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante la utilización de su firma electrónica notarial. La copia certificada electrónica que el Notario autorice será un documento notarial válido jurídicamente y se considerará con valor equivalente a los testimonios previstos por la Ley Notarial, para efectos de inscripción en las instituciones registrales y cualquier otro efecto previsto en el artículo 160 (...)

Con esta copia certificada, no se trata de implementar una fe pública electrónica, ya que esta no existe, sino lo que se está haciendo es una equivalencia de validez de esta copia respecto de una certificación en soporte papel, para que de esta manera se reduzcan tiempos y sea más fácil hacer del conocimiento de las autoridades con las que se tiene una colaboración, sin la

necesidad de llevar físicamente hasta sus oficinas dicho documento para que verifiquen su autenticidad.

Así la Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, automáticamente al tener el aviso de la constitución de un régimen en condominio, comience con los procedimientos necesarios para el empadronamiento y asignación de las cuentas individualizadas para cada una de las unidades privativas. Ahorrando de esta manera, el tiempo que las personas tardan en acudir a la tesorería a realizar este trámite y a su vez atendiendo la necesidad de las individualizaciones de las cuentas para la recaudación del impuesto predial y el pago de derechos por el servicio de suministro de agua.

Ya que actualmente es muy común que la tesorería tarde mucho tiempo en expedir boletas individuales con las consiguientes molestias y problemas, sobre todo porque no existen tomas individuales de agua y el pago a prorrata del impuesto predial bimestral, resulta poco claro y es fuente de aclaraciones y discusiones incesantes entre los condóminos, sobre todo cuando vienen atrasados en los pagos desde la constitución del régimen de propiedad en condominio hasta la expedición de la boleta individual con una nueva base de valor.

Por lo anterior, con la solución aquí planteada el propietario únicamente tendría que esperar a que al inmueble lleguen las boletas correspondientes, ya con las cuentas individualizadas y a nombre del propietario de la unidad privativa, evitando todo tipo de conflictos que pudieran surgir por no haberse hecho este procedimiento por parte de los constituyentes del régimen.

De esta manera se recuperarían los ingresos por concepto de impuesto predial y pago de derechos por suministro de agua, que el Gobierno de la Ciudad de México está dejando de percibir ante su omisión de activar un plan para trabajar en coordinación con las autoridades y Notarios que participan en la constitución de los condominios, además se fomentara el interés en las personas

en transmitir sus unidades privativas al tener una alternativa más para verificar que la inversión de su patrimonio se está realizando de una manera segura y sin temor a sufrir algún riesgo, generándose como consecuencia el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y del Impuesto Sobre la Renta Por Enajenación en un 5% de conformidad con el acuerdo de participación que se tiene con el Gobierno Federal, cantidades que también son ingresos para el Gobierno de la Ciudad de México y bien podrían ser utilizadas para el mejoramiento de los condominios que durante tantos años han sido abandonados por este mismo órgano y que ahora en adelante podrían hacer algo positivo al respecto.

En conclusión en una sociedad globalizada que demanda celeridad, certeza y efectividad en la realización de sus trámites y negocios jurídicos ante cualquier entidad gubernamental, corresponde al fedatario público contribuir en la sistematización de los mecanismos que otorguen equidad, eficacia y economía, que redunden en la protección patrimonial pública, obteniendo transparencia en el manejo de datos o información tutelados por el Estado. En tanto, a nosotros como estudiantes de Derecho nos compete cimentar corrientes doctrinales que conjuguen las políticas públicas y la protección del medio ambiente, para dar sustento legal a la utilización de la tecnología a favor de los ciudadanos, como un indicador de bienestar social. Se debe migrar ya hacia una nueva era de la figura del Notario público.

4.2 Reformar los requisitos de constitución para otorgar certeza jurídica a las personas que constituyan el Régimen de Propiedad en Condominio.

Al igual que los acontecimientos tanto de la naturaleza como los originados por el hombre van modificando la forma en la que la sociedad se va desarrollando, también van modificando la forma en la que el legislador -que es el encargado de elaborar leyes- decide regular algunas situaciones jurídicas específicas. Teniendo especial importancia debido a nuestra investigación, las afectaciones que esta evolución ha tenido en los requisitos necesarios para constituir el régimen de

propiedad en condominio, que si bien es cierto a lo largo del tiempo se han ido endureciendo, han quedado rezagados en algunos puntos en específico, por la falta de técnica legislativa y la poca adecuación de las normas a los avances tecnológicos, a pesar de la dificultad que representa para los propietarios el cumplimiento de dicho requisitos o simplemente por causas imputables a los legisladores que no han reformado la ley para que sea armónico con otras disposiciones que se relacionan directamente con los requisitos a cumplir.

Por esto consideramos importante reformar algunos de los requisitos que se establecen en el artículo 9 de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, con la intención de que estas propuestas ayuden tanto al propietario a que tenga una claridad mayor sobre lo que debe contener la escritura constitutiva, así como otorgarle mayor certeza al momento de tomar la decisión de adoptar el régimen de propiedad en condominio, todo lo anterior sin perder de vista el endurecimiento que han sufrido, porque no necesariamente que sufran una modificación quiere decir que se le está quitando responsabilidad a los constituyentes.

De esta manera tenemos una serie de propuestas que no van encaminadas a modificar su naturaleza, sino al contrario es con la única finalidad de volver más fácil para el constituyente su presentación y obtención, evitando la presentación de documentos apócrifos que en un futuro podrían afectar la tranquilidad de las personas.

La primera propuesta de reforma que aquí se plantea, es con la intención de armonizar lo requerido por la fracción I bis inciso a) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que impone la obligación de presentar el último título de propiedad- como comúnmente se conoce la escritura- el cual a su vez el Notario deberá agregar al apéndice de la escritura, con la intención de cerciorarse que efectivamente la persona que ante él comparece es

el último propietario de inmueble. Dicho precepto en su parte conducente establece:

(...) a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente (...)

Sin embargo con motivo de la entrada en vigor de la Ley del Notariado para la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 11 de junio de 2018, la enumeración de la ley sufrió bastantes cambios, recorriéndose la mayoría de las disposiciones para ocupar un nuevo número de artículo. Tal fue el caso del artículo 102 que paso a ser el 103, mismo que establece que el Notario debe redactar las escrituras en español, pudiendo asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas, señalando las reglas que debe seguir al momento de su elaboración.

Ante esta situación la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal no fue armonizada con la finalidad de reformar el inciso a) fracción I bis de su artículo 9, para que en lugar de mencionar al artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se mencionara el artículo 103 con la denominación de la nueva ley. Situación que podría parecer poco importante al no afectar de fondo la figura del régimen de propiedad en condominio, pero si es importante ya que se puede observar desde aquí la falta de interés de los legisladores respecto a esta figura, sobre todo porque esta ley debe ser comprensible para todas las personas que viven bajo este régimen o que pretenden adoptarlo, ya que si en algún momento deciden leerla, no se encontrara en concordancia con otras disposiciones, situación que comenzara a crear confusiones en las personas que no sean especialistas en la materia. Lo que nos lleva a proponer aunque de manera muy simple y probablemente para muchos sin importancia, a reformar este requisito para quedar redactado de la siguiente manera:

(...) a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México (...)

Como segunda propuesta, nos parece importante modificar la redacción de la fracción I Bis, como consecuencia de la creación de la plataforma digital para la constitución del régimen de propiedad en condominio, ya que actualmente dicha disposición establece lo siguiente:

I Bis. Que el Notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

Y ahora con la creación de la plataforma el Notario no solamente tendrá a la vista los documentos, sino que también verificará que se encuentran debidamente cargados y validados por las autoridades correspondientes los documentos que son expedidos, situación que por técnica jurídica consideramos se debe indicar como acción que debe realizar el Notario.

Siendo así que la nueva redacción debería incluir lo siguiente:

I Bis. Que el Notario tuvo a la vista, además de que verificó su validez y existencia en la plataforma establecida para ese fin, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

Como tercer propuesta, nos parece excesivo que se mantenga la obligación, por su costo y dificultad, agregar al apéndice de la escritura, tal cantidad de planos diferenciados y documentos descriptivos, como los que se mencionan en las fracciones II, IV y VI del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, situación que provoca que se encarezca notablemente la constitución de condominios. En la práctica cada desarrollador o constructor de condominios, según su estilo propio, acompaña en

su paquete de documentos anexos, diferentes tipos de documentos y planos, a veces en exceso de los siete que son necesarios o en algunos casos expiden menos.

Por eso nosotros consideramos que sería conveniente una reforma en donde solo se pida un plano único de instalaciones generales, áreas comunes y unidades privativas, donde se describan tanto las unidades privativas, sus valores nominales, indivisos, así como también se describan las áreas comunes, para evitar la reproducción en tanto papel y sobre todo el gasto por parte del propietario para su reproducción, ya que en la práctica comúnmente para poder agregar al apéndice y expedir el testimonio correspondiente se recurre a la reducción –ya que los planos suelen ser muy grandes- situación que genera más gasto para el cliente, el cual cuando fue a solicitar la manifestación de construcción ya entregó a la Alcaldía correspondiente, situación que lo obliga a tener que reproducirlos una vez más generando un gasto innecesario y un problema para el Notario correspondiente porque deberá reducirlos y almacenar hojas, que se pudieron tener en archivos digitales, haciendo el trámite más económico en todos los sentidos.

Siendo así mucho más fácil de obtenerlos para el Notario, ya que este plano único de instalaciones generales, áreas comunes y unidades privativas, fue presentado a la autoridad para que se pudiera expedir la manifestación de construcción, así la autoridad encargada de expedirla a su vez tuvo que cargarlos en la plataforma digital que se expuso en el apartado anterior, para que en virtud de esto el Notario pueda cerciorarse- que se encuentran en la plataforma- y una vez que se haya verificado por el Notario que la documentación se encuentra en la plataforma dar su verificación a través de su Firma Electrónica Avanzada, evitando el uso innecesario de papel, quedando satisfecho dicho requisito, reduciendo de manera considerable los tiempos y costos que actualmente se tienen que cubrir para satisfacer este requisito, ya que en un solo viaje a la alcaldía se estarían satisfaciendo varios requisitos por parte del propietario.

Todo esto otorgaría un elemento adicional de seguridad jurídica para los futuros condóminos y como un mecanismo para evitar exhibir tal cantidad de planos y anexos, que solo le generan dificultades a los constituyentes.

Como cuarta y última propuesta, consideramos importante modificar el último párrafo del artículo 9, que nos establece lo siguiente:

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.

Dicho párrafo debería ser modificado, ya que primero la palabra certificados está mal empleada, ya que según la opinión del Notario Xavier Arredondo Galván, si el legislador hubiera tenido una técnica notarial adecuada se debió establecer, debidamente cotejados por el Notario Público, o sea, con una razón notarial que la copia fotostática es una reproducción fiel y exacta de su original y de esta manera se debería agregar al apéndice de la escritura, para cumplir con esta obligación, situación que en la práctica casi nunca ocurre, ya que únicamente se agrega en copia fotostática, sin asentar la razón notarial de que es una reproducción fiel y exacta de su original, práctica que debería modificarse para cumplir cabalmente con lo dispuesto en este párrafo.

Y el segundo cambio que debería tener es quitar la enumeración de todos los planos que debe cotejar el Notario Público, porque como ya expusimos en la propuesta anterior en dado caso de aprobarse, ahora existirá un plano único de descripción de instalaciones generales, áreas comunes y unidades privativas de

todo el condominio y no uno por cada parte, como hasta el día de hoy se encuentra establecido.

En virtud de las dos observaciones que tenemos respecto a este párrafo, proponemos que se debe modificar la redacción para aplicar una técnica notarial más adecuada y ajustarla a las propuestas hechas con anterioridad, siendo así que ahora debería estar redactada de la siguiente manera:

Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente cotejado por el Notario Público, el plano único de descripción de instalaciones generales, áreas comunes y unidades privativas, que se encuentre debidamente autorizado por la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía correspondiente en la plataforma digital establecida para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

En conclusión las propuestas hechas aquí, para modificar los requisitos establecidos por el artículo 9 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, desde nuestra perspectiva van encaminadas a simplificar lo más que se puedan los trámites y la presentación de los requisitos, sin perder de vista la exigencia con el cumplimiento establecido en otras disposiciones conexas, sino al contrario haciendo más amable la lectura, así como el procedimiento de presentación y expedición de documentos la gente interesada en adoptar el régimen, comenzará a verlo como una alternativa factible, porque quedará en el pasado toda la carga de documentos, trabas y tramites interminables, para únicamente regularizar su inmueble.

4.3 Reforma a la fracción f) del artículo 9 fracción I bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, respecto a la entrega de la póliza a las alcaldías, para la disminución del impacto a la industria de la construcción.

Para empezar hay que decir que este requisito es el que más ha causado problemas desde su adición como se explicó en el capítulo anterior, todo esto debido a la mala coordinación que existe entre las alcaldías y el Registro Público de la Propiedad, esto sumado a la vaga redacción que tiene esta fracción ya que no esclarece al cien por ciento como se debe llevar a cabo la entrega de la póliza y de qué forma se comprueba dicha entrega.

Ya que dicho precepto establece lo siguiente:

f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Como se puede observar del precepto antes transcrito, únicamente se impone la obligación al constituyente de entregar a la delegación-actualmente alcaldía- sin especificar en qué área de la misma se debe hacer la entrega y de qué forma se acredita ante el Notario correspondiente que se hizo la entrega, generando una grave confusión y problemática para las personas que han querido adoptar el Régimen de Propiedad en Condominio en sus inmuebles, impidiendo que se constituyan nuevos regímenes en la Ciudad de México.

Todo esto se puede comprobar fácilmente con lo expresado por la diputada Dunia Ludlow Deloya quien comenta que uno de los problemas que está impidiendo la escrituración de nuevos condominios es el requisito de una póliza de fianza que los propietarios de los inmuebles deben otorgar a la delegación-ahora alcaldías-.²⁰⁸

En el mismo sentido tenemos lo expresado por el Notario Marco Antonio Ruiz Aguirre, quien comentó respecto de la relación que guarda la entrega de la póliza y la disminución de la constitución de condominios lo siguiente:

*(...) la póliza de fianza ha creado diferencias de interpretación en el momento que se constituyen los regímenes de propiedad en condominio, los cuales están afectando la recaudación de la ciudad. El número de regímenes en condominio que se ha constituido a partir de la reforma a la ley de condominio que se hizo en marzo pasado y que ha significado este problema de interpretación, ha disminuido sustancialmente a tal medida que los trámites en el Registro Público de la Propiedad, en la sección inmobiliaria, también han disminuido en cerca de 3 mil ingresos.*²⁰⁹

²⁰⁸ <https://heraldodemexico.com.mx/opinion/cultura-condominal-para-una-cdmx-mas-resiliente/>, consultada el día 25 de enero de 2020, a las 14:32 horas.

²⁰⁹ Ídem.

Para los constituyentes ha sido muy difícil cumplir con este requisito, ya que a pesar de contar con toda la documentación restante, si no se obtiene la póliza de fianza el Notario ante el que se acuda no podrá autorizar la escritura, situación que forma un desaliento entre propietarios, así como en los desarrolladores que prefieren mejor no invertir el dinero en construcción por la traba que esto ha significado respecto a sus proyectos, dejando la ciudad de recaudar todos los ingresos que bien se pudieron haber obtenido con esos desarrollos.

Lo anterior también por responsabilidad de los jefes de unidad departamental de manifestaciones y licencias de construcción de cada una de las alcaldías, quienes no han preparado a su equipo de trabajo para el conocimiento de este nuevo requisito, ya que muchas veces en la práctica cuando el constituyente acude a que la alcaldía con la finalidad de entregar la póliza de fianza, desconocen totalmente el procedimiento o simplemente se niegan a recibirlo al no conocer el documento que se les está presentando, situación que se entiende perfectamente al no estar establecido en la ley del régimen de propiedad en condominio como deben actuar, situación que no se pensó al momento de reformar la ley, ya que lo correcto era haber establecido un procedimiento para su recepción o internamente las alcaldías al entrar en vigor esta disposición debieron capacitarse para conocer el documento y hacer más amigable el cumplimiento de este requisito.

Además en la práctica al mandar a inscribir el testimonio donde se hizo constar el régimen de propiedad en condominio al Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, muchos Notarios por lo que optaron fue únicamente agregar la póliza al apéndice dando por cumplido el requisito, ya que las pólizas se expiden a favor de la alcaldía y entonces se entiende que entrego de esta manera la póliza. Sin embargo esto no fue suficiente para el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, que en su sección inmobiliaria, área de condominios, suspendían las escrituras por no haberse acreditado la

entrega a la alcaldía, pero aquí nos cuestionamos como se puede acreditar algo que no está establecida la forma en la que debe hacerse, situación que propicio que muchas escrituras comenzaran a ser suspendidas y por lo tanto comenzara a disminuir la figura del régimen de propiedad en condominio.

El Registro Público de la Propiedad al darse cuenta de todas las dificultades que el Notario estaba sufriendo para poder inscribir el testimonio correspondiente a la constitución del régimen de propiedad en condominio, porque en la alcaldía no se había establecido un mecanismo para acreditar que se les había entregado la póliza de fianza por desconocer su obligación de recibirla, decidió implementar un criterio registral para sustituir la póliza por la autorización de uso y ocupación, mediante su publicación en el Boletín Registral número 8303, de fecha 5 de abril de 2019, el cual en su parte conducente dice lo siguiente:

CRITERIO REGISTRAL EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

(...) si bien es cierto existe disposición expresa en el artículo 9, inciso f) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, de presentar una copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación para garantizar la conformidad con la construcción del proyecto y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbana, ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente.

También es cierto, que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que: “Las medidas de mitigación urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgara la Delegación, hoy Alcaldías en el momento en

que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas (...)

(...)De una interpretación armónica de los dispositivos enunciados, se puede establecer que en el momento que la autoridad competente autoriza el uso y ocupación de un inmueble: a) se tienen por cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen respectivo; b) el término a que está sujeto la fianza fue cumplido, en cuyo caso el Notario está en posibilidad de hacer constar dichas circunstancias en el instrumento otorgado, cumpliendo cabalmente con el espíritu de la ley, es decir, garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto(...)

(...)En consecuencia se ha dispuesto que para la tramitación ante esta institución Registral, de testimonios de instrumentos notariales en los que se consigne la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá observar lo siguiente:

PRIMERO.- Serán inscribibles los Condominios, aun cuando en los mismos no conste agregada al apéndice, la copia de la póliza de la fianza a que se refiere el artículo 9, fracción I Bis, inciso f) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, únicamente en los siguientes casos:

(...) Cuando se haya expedido el Visto Bueno del Aviso de Uso y Ocupación, se considera que la autoridad competente verificó el cumplimiento de la construcción con el proyecto, el cual puede agregarse en el apéndice o mediante sub número; por extinguirse el objeto de la fianza.

SEGUNDO. Con la salvedad anterior, en la calificación registral se deberá verificar el cumplimiento de los demás requisitos señalados en el artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (...)

Quedando claro con el criterio antes señalado, que únicamente en las construcciones nuevas es donde el constituyente tiene la obligación de exhibir la póliza de fianza en la alcaldía, eximiendo de dicha obligación los inmuebles que ya se encuentren construidos y tengan su constancia de regularización de obras o bien cuando la alcaldía haya entregado el aviso de uso y ocupación que puede sustituir la póliza de fianza.

Situación que nos lleva a formular que el verdadero problema para que no se siga adoptando el régimen de propiedad en condominio en la Ciudad de México es el requisito de la póliza de fianza, para lo cual proponemos que sea sustituida como requisito por una póliza de seguro con cobertura para pagar la indemnización que el asegurado deba a un tercero; y para siniestros como sismos, inundaciones, explosiones o incendios al ser más accesible en todos los sentidos, así como en el mismo artículo establecer en que área específica y como se acreditará la entrega a la alcaldía por parte del propietario, ya que también esto ayudará a que no haya suspensiones por parte del Registro Público a las inscripciones que les presenten.

Para poder explicar cómo mejoraran los beneficios con este cambio, debemos dejar claras las diferencias entre la fianza y el seguro, porque en la actualidad, son contratos identificados y confundidos, sobre todo porque ambos son contratos que sirven para garantizar una obligación; por ello es muy conveniente diferenciarlos, desde los puntos de vista prácticos y de ventas²¹⁰, de la siguiente manera:

- El seguro es un contrato principal, en tanto que la fianza es un contrato accesorio de garantía. En el primero de los casos no es necesario que haya otro contrato principal para que el seguro pueda existir. En el segundo caso, el contrato de fianza es accesorio y debe existir un contrato principal en que apoyarse.

²¹⁰ Molina Bello, Manuel, *op.cit.*, p.30.

- Las prestaciones del asegurador consisten en asumir riesgos, derivados de casos fortuitos o de fuerza mayor, cuyo efecto es garantizar el pago de una indemnización al asegurado, en caso de que se verifique la eventualidad prevista en el contrato. A su vez, en la fianza se garantiza el pago o el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer.
- La fianza, es un contrato tripartito, pues intervienen tres elementos personales, el fiador, el fiado y el beneficiario. En este caso, la fianza se perfecciona cuando el beneficiario acepta la póliza, aun cuando la afianzadora haya cobrado o no la prima de la fianza, e independientemente de que haya o no obtenido por parte del fiado las garantías de recuperación a que se refiere la ley de la materia. Por su parte el seguro es un contrato bipartito y cuenta sólo con dos elementos personales, esenciales: la aseguradora y el asegurado.
- Los contratos de seguro y fianza también difieren en cuanto a la actualización del objeto protegido, ya que cuando acontece la eventualidad prevista en el contrato, se presenta el siniestro en materia de seguro. En fianzas, cuando el fiado incumple con la obligación garantizada, el beneficiario deberá presentar formal reclamación.

De todo lo anterior cabe decir que en el seguro y la fianza, existen diferencias y similitudes y en determinado momento pueden ser confundidos; sin embargo se trata de obligaciones distintas jurídicamente y que también tienen formas distintas de operación. Por ello cada persona deberá distinguir y destinar a cada ramo el riesgo u obligación de que se trate.

Con base en todo lo anterior podemos justificar que es más conveniente que se garanticen los posibles daños al medio ambiente y al desarrollo urbano, por medio de un contrato de seguro donde el beneficiario del mismo sea la alcaldía, ya que si se da el caso donde se presente el siniestro- haya afectación al medio ambiente o se genera un impacto al desarrollo urbano- la agencia aseguradora automáticamente podrá hacer el pago correspondiente a la entidad

gubernamental, mientras que en la póliza de fianza se debía hacer el aviso del incumplimiento de la obligación y llevar todo un proceso administrativo, que en muchas ocasiones no garantiza que realmente el daño sea reparado o cuando por fin se logra terminar con el procedimiento es demasiado tarde, dejando sin razón de ser a la póliza que lo que precisamente busco fue evitar las afectaciones irrevertibles y que los desarrolladores inmobiliarios quedaran limpios de sus obligaciones, situación que no ocurrirá si se opta por solicitar una póliza de seguro al propietario del inmueble que pretenda constituir el régimen de propiedad en condominio.

Asimismo para mejorar el funcionamiento de este cambio en el tipo de garantía que se debe exhibir, debemos dejar bien claro qué área en específico de la alcaldía se hará cargo de recibir la póliza del seguro contratado. Desde nuestra perspectiva debe ser la misma que es la encargada de registrar las manifestaciones de construcción, ya que según se desprende de lo establecido en el artículo 9 Bis I fracción f), el monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción.

Entonces si el titular de la Dirección General establece el monto de la fianza, él mismo o a través de su ventanilla única o de atención ciudadana deberá acusar de recibida dicha póliza, mediante algún medio, como puede ser un sello o la expedición de algún oficio, que compruebe que efectivamente se cubre el monto que él mismo estableció al momento de inscribir la manifestación de construcción y de esta manera cumplir con los criterios establecidos por el Registro Público de que se acredite de alguna manera que se cumplió con la obligación del propietario con la alcaldía.

Situación que nos lleva a proponer una nueva redacción a la fracción f del artículo 9 fracción I bis, para quedar redactado de la siguiente manera:

f) La copia de una póliza de seguro para pagar la indemnización que el asegurado deba a un tercero; y para siniestros como sismos, inundaciones, explosiones o incendios, que el propietario del inmueble deberá entregar en la ventanilla única de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía correspondiente contra acuse de recibo, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Es así que en conclusión el objeto de modificar el contenido de la f) del artículo 9 fracción I bis son: facilitar los procesos de constitución, construcción y comercialización de vivienda digna y sustentable a fin de evitar el cierre o la reducción de fuentes de trabajo, el poder generar confianza en los empresarios e

inversionistas y en el público en general, así como propiciar que la Ciudad de México sea la entidad que permita realizar trámites de la obtención de créditos para vivienda de una forma más ágil y sencilla.

Por otra parte, se podría posicionar nuevamente a la Ciudad de México como la entidad con mayor captación de número de inversiones y al mismo tiempo se evita el encarecimiento del precio de venta de las unidades privativas, ya que el costo de las fianzas se traslada en muchas ocasiones a los adquirentes, lo cual perjudica sobre todo a las personas de escasos recursos, mientras que ahora en el caso de garantizar con un seguro, el gasto que se debería efectuar para el pago de las primas, al ser menor sería mucho más accesible para el desarrollador privado la absorción de ese gasto y para la alcaldía más fácil obtener la indemnización correspondiente, lo anterior sin afectar al adquirente en su patrimonio.

También reduciría la problemática que actualmente tienen los Notarios y el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, al momento de inscribir los testimonios en los que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio, al poder de acreditar de manera más clara el requisito establecido en la ley de garantizar la conformidad por parte de la alcaldía de la construcción con el proyecto, a través de una póliza de seguro, porque dicha alcaldía ya se habrá dado por recibida de manera digital en la plataforma creada para la constituciones de regímenes de propiedad en condominio, de la mencionada garantía.

CONCLUSIONES.

Lo expuesto a lo largo de esta investigación nos permite establecer las siguientes conclusiones:

Primera. Que el Régimen de Propiedad en Condominio desde sus inicios en la Ciudad de México, durante los años 50, ha sufrido muchas modificaciones respecto de su regulación; en su mayoría a fin de proteger el derecho a adquirir una vivienda en el mejor estado posible. Sin embargo, después de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954, al intentar que todos los habitantes de la Ciudad puedan acceder al derecho a tener una vivienda digna, se han desprotegido otros puntos de suma importancia como son la verificación de la documentación que es utilizada para las construcciones; el impacto urbano y ambiental que pueden existir en los desarrollos inmobiliarios y la protección de los derechos de los condóminos respecto a sus unidades privativas y áreas comunes, mismos que siguen vigentes hasta el día de hoy.

Segunda.- Se ha intentado solucionar la problemática respecto al Régimen de Propiedad en Condominio con múltiples leyes con el único resultado de empeorar la situación en la que se encuentra esta institución actualmente en la Ciudad de México ya que, con frecuencia se modifican los criterios; situación que confunde a la gente y beneficia únicamente a los desarrolladores, a quienes se les ha permitido adueñarse de las construcciones en la Ciudad a costa de la destrucción del medio ambiente y de la reducción en la responsabilidad en el Desarrollo Urbano; creando una ciudad infestada de edificios, que no siempre cumplen con la normatividad aplicable.

Tercera.- Identificamos al rezago legislativo como uno de los problemas prevalentes en nuestro país, en específico para el tema desarrollado. La falta de modernidad y audacia en la aplicación de la ley vigente durante la práctica cotidiana profesional que incluye como obligatorio el uso de los documentos en soporte papel y el hecho de que no se ha reconocido el valor jurídico a los medios

digitales. A pesar de que en muchas otras materias ha habido avances en este sentido, el legislador aún debe expandirlos al Régimen de Propiedad en Condominio.

Cuarta.- Es necesaria una mayor inclusión del notariado mexicano, en especial el de la Ciudad de México, en la consecución de la seguridad jurídica en la obtención de unidades de propiedad privativa y constitución de régimen de propiedad en condominio. Lo anterior, a través de medios que promuevan procesos rápidos y asequibles, así como una administración puesta al servicio del ciudadano, sobre todo, procesos de fácil acceso. Es por ello que la propuesta contenida en la presente investigación respecto de la digitalización del trámite con el apoyo de una plataforma diseñada específicamente para eso; ayudará a reducir costos y tiempos. Además, será de fácil acceso para cualquier persona; logrando la coordinación del trabajo de las diferentes autoridades que participan en el proceso de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y con esto generar seguridad jurídica, que es el fin último de todos los actos que se realizan.

Quinta.- Que la actitud que prevalece en la mayoría de los Notarios ante el ingreso de nuevas tecnologías es muy abierta ante las propuestas y los cambios. También, es un hecho que prevalece la intención de aplicar y promover más la modernización de las tareas cotidianas de la notaría, con la finalidad de cada vez entregar mayor seguridad jurídica al cliente, creando de esta manera una nueva era para el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México a través de los medios digitales que tanto han venido a revolucionar nuestro estilo de vida en estos días.

Sexta. Respecto al Gobierno de la Ciudad de México, consideramos que de adoptar medidas más eficientes para la regularización de los miles de edificios que se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, se beneficiaría a la población que los habita. La historia de la Ciudad de México nos ha mostrado la necesidad de contar con estructuras resistentes ante los posibles desastres naturales, por ejemplo, los sismos, que en años recientes han afectado a la ciudadanía en su patrimonio familiar e inmobiliario.

Séptima.- Las necesidades de los ciudadanos han evolucionado con el paso del tiempo y el gobierno de la Ciudad de México no ha logrado adaptarse, lo que ha provocado afectaciones en sus finanzas por dejar de percibir los ingresos por el impuesto predial y el pago de derechos por suministro de agua debido a que, en muchos casos, no existen cuentas individualizadas para cada unidad privativa, si no, una cuenta global para el condominio. Esto implica una doble pérdida para el Gobierno; además de la falta de recaudación, con los ciudadanos que serían los beneficiados de las posibles obras de mantenimiento, pagadas con estos recursos, de todos los inmuebles sujetos al régimen.

Octava.- Finalmente, la creación de una plataforma digital para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio facilitaría herramientas al gobierno de la Ciudad de México para detener la fuga de ingresos, mejorando de manera substancial las finanzas relacionadas con la recaudación de impuestos y eliminando excusas para poder ayudar a las personas que habitan inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio. Además, facilitará la transmisión de los inmuebles y, por lo tanto, se seguirán causando los impuestos derivados de este ejercicio.

BIBLIOGRAFÍA

ALESSIO ROBLES, Miguel, *Temas de Derechos Reales*, 2a.ed., México, Editorial Porrúa, 2006.

ARREDONDO GALVÁN, Francisco Xavier, “La evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal”, en Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Bernardo (coord.), *Homenaje a Manuel Borja Martínez*, México, Editorial Porrúa, 1992.

----- *La firma electrónica notarial y la copia certificada electrónica en el Distrito Federal*, México, Librería Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2014.

BARAJAS LANGUREN, Eduardo et. al., *Los Medios Electrónicos en las Ciencias Jurídicas*, México, Editorial Tirant lo Blanch, 2014.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, Editorial Porrúa, México, 1957.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y BRAVO VALDÉS, Beatriz, *Derecho Romano Primer curso*, 29ª Edición, Editorial Porrúa, México, 2012.

CASTILLO LUNA, Lucio e IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios, *Análisis y comentarios a la Ley De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Distrito Federal*, Editorial Porrúa, México, 2012.

CLAVIJERO, Francisco Javier, *Historia antigua de México*, México, Editorial Porrúa, 2014, colección sepan cuantos, núm. 29.

COLÍN, Ambrosio y CAPITANT, Henri, *Curso elemental de Derecho Civil*, 4a. ed., trad. de Demófilo de Buen, Madrid, Reus, 1925, t. I.

DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 5a. ed., México, Editorial Porrúa, 1981.

DI PIETRO, Alfredo, *Derecho privado romano*, 2a. ed., Buenos Aires, Ediciones de palma Buenos Aires, 1999.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 14a. ed., México, Editorial Porrúa, 2016.

----- *El régimen de propiedad y condominio en el distrito federal regulación legal cada vez más deficiente*, Librería Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2013.

ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio, *Apuntes para la Historia del Derecho en México*, México, Publicidad y Ediciones, 1943, t. III.

FLORIS MARGADANT, Guillermo Spanjaerdt, *Derecho Romano*, 26a. ed., México, Esfinge, 2010

DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 7a.ed., México, Editorial Porrúa, 2014.

MOLINA BELLO, Manuel, *La Fianza Garantía por Excelencia en México*, México, Editorial Tirant Lo Blanch, 2015.

PADRÓN CHÁVEZ, Martha, *El Derecho Agrario en México*, 19a. ed., México, Editorial Porrúa, 2010.

PETITE, Eugene, *Tratado elemental de Derecho romano*, 23a. ed., trad. de José Ferrández González, México, Editorial Porrúa, 2007.

RANGEL PITTALUGA, Ernesto, *Ensayo Sobre la Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal*, México, Dignonza, 1958.

SIMENTAL FRANCO, Victor Amaury, *La Ciudad de México un Espacio Socio-Urbano no Sustentable. Una Propuesta de Sustentabilidad*, México, Editorial Tirant lo Blanch- Estudios UNAM, 2014.

WOLFF, Martin, et.al., *Derecho de Cosas en Tratado de Derecho Civil*, 2a.ed., trad. de Blas Pérez González y José Alguer, Barcelona, Bosch, 1952, vol. I.

HEMEROGRAFÍA

ARREDONDO GALVÁN, Francisco Xavier, El Condominio en el Distrito Federal, en Fernández del Castillo Pérez, Bernardo (coord.), *Conferencias del Curso de Actualización Notarial, Colegio de Notarios del Distrito Federal*, México, 1992.

-----“El Notario de tipo latino ante el desafío de la informática”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 1998, núm. 111.

----- “El Nuevo Régimen Jurídico del Condominio”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 2002, t.I, num.117.

----- “La nueva ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus reformas y adiciones”, *Revista Mexicana de Derecho*, México, 2001, núm. 2.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel, “Notas Sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio en los Edificios”, *Revista de Derecho Notarial*, México, 1970, núm. 38-39-40.

Dictamen de las Comisiones Unidas, Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, relativo al proyecto de Ley del Ejecutivo de la Unión sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales; ley reglamentaria del régimen de propiedad establecido en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 6, décima tercer época, de 16 de enero 2003.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 208, décima séptima época, del 8 de noviembre de 2007.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1322, vigésima época, del 3 de abril de 2012.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1373, décima séptima época, del 14 de junio de 2012.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm. 1996 bis, décima séptima época, del 28 de noviembre de 2014.

Gaceta Oficial del Distrito Federal, núm.8, décima octava época, del 13 de enero de 2015.

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, núm. 34 bis, vigésima época, del 24 de marzo de 2017.

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2018/06/22/el-colegio-de-notarios-de-cdmx-propone-reformar-la-ley-en-condominio>, consultada el día 10 de enero de 2020, a las 10:32 horas.

<https://heraldodemexico.com.mx/opinion/cultura-condominal-para-una-cdmx-mas-resiliente/>, consultada el día 25 de enero de 2020, a las 14:32 horas.

<https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/crean-plataforma-para-evitar-escrituracion-de-edificios-irregulares-en-mh>, consultada el día 25 de mayo de 2020, a las 13:15 horas.

MARTÍNEZ Y GONZÁLEZ, Jerónimo, “El derecho Real de Superficie y Propiedad sobre pisos y habitaciones”, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil*, Madrid, 1948, t. II.

MURO SANDOVAL, Carlos Cataño, “La firma Electrónica en la Actividad Notarial”, *Revista Mexicana de Derecho*, México, 2015, num.17.

RAMÍREZ PERCHES, Luis Manuel y GARCÍA DE PARADA, Pedro Carrión, “Función Notarial y las Nuevas Tecnologías; Función notarial y la Colaboración con los poderes públicos”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, 2012, núm. 125.

LEGISLACIONES.

Código Civil Para el Distrito Federal, Anales de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia Ciudad de México, 11a. ed., México, 2017.

Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el día 13 de enero del 2000, num.6, décima época.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, el día 15 de julio de 2010, núm.883, décima séptima época.

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, núm. 1021, décima séptima época.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de enero de 2004, num.8 ter, décima cuarta época.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 15 de marzo de 2018, núm. 282, vigésima época.

Reglamento de la Ley De Propiedad En Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 14 de junio de 2011, núm.1116, décima séptima época.