

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

**FACULTAD DE DERECHO**

CON RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ OFICIAL DE ESTUDIOS ANTE LA S.E.P.  
CON NUMERO DE ACUERDO 944893 DE FECHA 24-III-94

**“PROBLEMAS, SOLUCIONES Y  
FICCIONES EN EL CONDOMINIO DEL  
DISTRITO FEDERAL”**

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE**

**LICENCIADO EN DERECHO**

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

**MARCELA VALDERRAMA CABRERA**

**DIRECTOR DE TESIS:**

**LICENCIADO ALFONSO MARTÍN LEÓN ORANTES.**

**MÉXICO D.F.**

**2010**

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	7
---------------------------	---

## **CAPÍTULO I LA MISMA HISTORIA**

1.- Este camino no nos conduce a Roma. ....	15
2.- Copiar y pegar. ....	25
3.- El primer paso. ....	30
4.- Las mismas disposiciones con más adiciones. ....	43
4.1.- La Ley de Propiedad en Condominio de 1972 .....	43
4.2.- La Reforma del año de 1973 al Código Civil. ....	55
4.3.- Reformas del año de 1974 a la Ley de Propiedad en Condominio. ....	57
4.4.- Reforma Excepcional del año de 1985 a la Ley de Propiedad en Condominio. ....	58
4.5.- Adiciones del año de 1986 a la Ley de Propiedad en Condominio. ....	58
4.6.- Reformas y Adiciones del año de 1993 a la Ley de Propiedad en Condominio. ....	62
5.- Más remiendos que una capa de pobre. ....	68
5.1.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal del año de 1998. ....	69
5.2.-Reformas del año 2000 a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ....	76

5.3.- Reformas del año 2003 a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. . . . .	84
5.4.- Reformas del año 2007 a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. . . . .	91

**CAPÍTULO II**  
**¿QUÉ ES EL CONDOMINIO?**

6.- Las principales teorías. . . . .	93
6.1.- La Teoría de la Servidumbre. . . . .	93
6.2.- La Teoría del Derecho Real de Superficie. . . . .	94
6.3.- Teoría de la Sociedad. . . . .	94
6.4.- Teorías de la Comunidad de Derechos. . . . .	94
6.5.- Teoría Dualista. . . . .	95
6.6.- Copropiedad Preponderante. . . . .	97
6.7.- Teorías Monistas. . . . .	97
6.8.- Copropiedad Especial. . . . .	98
7.- La cosa que ves son dos cosas o tres a la vez. . . . .	101

**CAPÍTULO III**  
**LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO**

8.- Un condominio para cada caso. . . . .	110
9.- La constitución del condominio. . . . .	116
9.1.- El o los propietarios. . . . .	118
9.2.- La licencia de construcción. . . . .	121
9.3.- Las fianzas derogadas. . . . .	122
9.3.1.- La fianza a cargo de los propietarios. . . . .	122
9.3.2.- La fianza a cargo de los condóminos. . . . .	128

10.- El conjunto condominal y los nuevos condominios. . . . .	133
10.1.- Los complejos inmobiliarios. . . . .	133
10.2.- El conjunto condominal. . . . .	139
10.3.- Áreas de uso común del conjunto condominal y los nuevos condominios. . . . .	150
11.- La acción de condominio. . . . .	160

## **CAPÍTULO IV**

### **PROBLEMAS, SOLUCIONES Y FICCIONES EN EL CONDOMINIO**

12.- El problema de la denominación del régimen. . . . .	167
13.- El problema de la ubicación de la regulación. . . . .	169
14.- Los problemas de los estacionamientos. . . . .	172
15.- El problema de la personalidad, la asociación o la representación del condominio. . . . .	178
15.1.- El problema de la contratación con bancos y terceros. . . . .	180
15.2.- El problema con los trabajadores y la seguridad social. . . . .	184
15.3.- Los problemas de la representación de los condóminos en el Distrito Federal. . . . .	186
16.- El problema de las mejoras ecológicas y tecnológicas. . . . .	202
17.- Los problemas del reglamento. . . . .	208
18.- Los problemas de cumplimiento. . . . .	215
18.1.- La justicia por propia mano. . . . .	216
18.2.- La Procuraduría Social. . . . .	219

18.3.- Las acciones civiles. . . . .	225
18.4.- Los distintos tribunales. . . . .	226
18.4.1.- Juzgados Cívicos. . . . .	227
18.4.2.- Jueces de Paz. . . . .	227
18.4.3.- Jueces Civiles. . . . .	228
18.5.- Nuestras propuestas. . . . .	231
18.5.1.- Facilitar las acciones civiles. . . . .	232
18.5.2.- La lucha contra la morosidad. . . . .	233
18.5.3.- Especializar y facilitar la impartición de justicia. . . . .	238
19.- Los problemas de la asamblea. . . . .	246
20.- El problema de la duración de la administración. . . . .	255
21.- Las ficciones. . . . .	258
21.1.- En la constitución. . . . .	258
21.2.- En la integración de la propiedad individual. . . . .	260
21.3.- En el órgano supremo. . . . .	261
21.4.- En el administrador. . . . .	262

**CAPÍTULO V**  
**EL CONDOMINIO EN LOS ESTADOS**

22.- Los Estados. . . . .	264
22.1.- Aguascalientes. . . . .	264
22.2.- Baja California. . . . .	266
22.3.- Baja California Sur. . . . .	268
22.4.- Campeche. . . . .	271
22.5.- Coahuila. . . . .	273
22.6.- Colima. . . . .	274
22.7.- Chiapas. . . . .	276

22.8.- Chihuahua. . . . .	278
22.9.- Durango. . . . .	279
22.10.- Estado de México. . . . .	280
22.11.- Guanajuato. . . . .	282
22.12.- Guerrero. . . . .	285
22.13.- Hidalgo. . . . .	288
22.14.- Jalisco. . . . .	290
22.15.- Michoacán. . . . .	292
22.16.- Morelos. . . . .	294
22.17.- Nayarit. . . . .	296
22.18.- Nuevo León. . . . .	298
22.19.- Oaxaca. . . . .	299
22.20.- Puebla. . . . .	301
22.21.- Querétaro. . . . .	302
22.22.- Quintana Roo. . . . .	303
22.23.- San Luis Potosí. . . . .	305
22.24.- Sinaloa. . . . .	307
22.25.- Sonora. . . . .	309
22.26.- Tabasco. . . . .	311
22.27.- Tamaulipas. . . . .	313
22.28.- Tlaxcala. . . . .	316
22.29.- Veracruz. . . . .	318
22.30.- Yucatán. . . . .	320
22.31.- Zacatecas. . . . .	321
<b>CONCLUSIONES. . . . .</b>	<b>324</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA. . . . .</b>	<b>345</b>

## INTRODUCCIÓN

En los años cincuentas, se auguró que el condominio sería una solución muy eficaz para algunos de los problemas urbanísticos y económicos, ya que permitía obtener vivienda económica dentro de las ciudades. En el Distrito Federal con el paso de los años, esta perspectiva ha cambiado un poco, debido a que no sólo la mayor parte de los desarrollos de vivienda de interés social y medio se hacen bajo el régimen de condominio, sino también porque la vivienda, las oficinas y los negocios de lujo, se constituyen como condominios.

De esta manera, en el Distrito Federal el condominio se ha convertido en un gran negocio para los constructores y a los particulares les proporciona comodidad, seguridad y en algunos casos, bajos precios.

Al percatarnos que en el Distrito Federal el condominio se ha convertido en la forma más importante de propiedad inmobiliaria, nos interesamos en estudiar este régimen.

La investigación la iniciamos utilizando el método analítico para diseñar el plan de trabajo, la recopilación del material y las hipótesis preliminares.

Las hipótesis preliminares las expusimos al registrar el trabajo y forman parte también del método científico.

Utilizamos el método histórico, para revisar el origen y desarrollo del condominio en nuestro país y relacionamos estas fuentes con los temas que tratamos en el trabajo.

También nos fue útil el método comparativo, para conocer la forma en la que se ha regulado el régimen de convivencia en condominio en otros países y en cada uno

de los Estados de la República, para relacionar esta información con los temas de la investigación.

Con todos los elementos anteriores, utilizamos el método científico para identificar los temas, formular la hipótesis, desarrollar su comprobación y en cada caso las posibles soluciones.

Al registrar el tema, el Maestro Miguel Ángel Lugo García Galicia, nos preguntó el papel que se le asignaría a la Procuraduría Social en el trabajo, lo que nos obligó a estudiar las funciones de dicha Procuraduría Social y ampliar las hipótesis provisionales.

Una vez aprobado “el tema”, iniciamos formalmente la investigación y descubrimos que existían muchos más problemas jurídicos y prácticos que los que originalmente habíamos planteado, y que sería muy difícil agotarlos. Por esto, ya con mayor conocimiento del tema, confirmamos algunas de las hipótesis provisionales y reformulamos otras más, que consideramos que podríamos desarrollar y comprobar.

De esta manera, de los múltiples problemas que encontramos en el condominio nos propusimos tres objetivos generales. En primer lugar, detectar los problemas más importantes del condominio y proponer reformas para solucionarlos. En segundo lugar, replantear las funciones de la Procuraduría Social, y por último, detectar las ficciones que contiene la ley de condominio que rige en el Distrito Federal.

Para lograr nuestros objetivos, planteamos las hipótesis específicas siguientes:

¿El condominio puede regirse por los principios tradicionales del Derecho Romano? El condominio ¿Es sólo una mezcla de propiedad individual y copropiedad? ¿Sería posible y conveniente que la copropiedad se pudiera disolver



(parcialmente) mediante una acción de condominio? ¿Los usos previstos por el legislador del Distrito Federal son los únicos sobre los cuales se puede constituir el condominio? ¿Es conveniente que exista en el condominio un administrador o sería mejor constituir una asociación o proponer que el condominio tuviera personalidad? ¿Qué propuestas se pueden hacer para mejorar la representación del administrador? ¿Cuáles son los principales problemas que el legislador, la práctica y la doctrina han encontrado en el condominio? ¿Se pueden hacer propuestas para resolver estos problemas? ¿La ley actual regula las mejoras ecológicas y tecnológicas? ¿Son útiles y constitucionales las atribuciones de la Procuraduría Social en materia condominal? ¿Cómo podría la Procuraduría Social coadyuvar más al cumplimiento de la ley en materia condominal? ¿Qué ficciones jurídicas existen en la ley de condominio?

Para conocer en forma directa los antecedentes del condominio en el Distrito Federal y los problemas que el legislador ordinario consideró al expedir o modificar las leyes que lo han regulado, acudimos directamente a la Cámara de Senadores, a la Cámara de Diputados y a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (antes Asamblea de Representantes), y obtuvimos en papel, copias de todas las iniciativas, dictámenes, debates, y de las publicaciones oficiales de las distintas leyes y reformas que han regulado el condominio.

También acudimos a las bibliotecas que consideramos tendrían una mayor información, tales como la Universidad Panamericana, la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Nacional Autónoma de México (en la Facultad de Derecho, en la Biblioteca Central y en el Instituto de Investigaciones Jurídicas).

Para obtener las leyes de condominio en los diversos Estados de la República, ingresamos al sitio de Internet de la Secretaría de Gobernación, [www.ordenjuridico.gob.mx](http://www.ordenjuridico.gob.mx)

También acudimos a la Procuraduría Social del Distrito Federal, en donde obtuvimos su informe de actividades por el periodo de diciembre del 2006 a marzo de 2009, y a través del Sistema Infomex, hicimos la solicitud de acceso a la información pública con el número de folio 0319000041909, para conocer el número de quejas que hubiere recibido la Procuraduría Social por el incumplimiento en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, por el periodo del año 2004 al momento de la consulta (octubre de 2009).

Es pertinente señalar que vía Internet, buscamos información sobre el tema del “condominio”, pero de todo lo que encontramos solo utilizamos la página [www.uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario](http://www.uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario) en la que se publican conferencias de académicos y funcionarios de la Procuraduría Social acerca de los problemas del condominio.

Igualmente, las tesis y jurisprudencia que se citan en el trabajo, se consultaron en el CD-ROM IUS 2009 editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Poder Judicial de la Federación; se corroboraron en la publicación oficial y en las citas respectivas, se indica el tribunal que la emitió, los datos del Semanario, la época, el volumen, mes y página para facilitar su localización.

También es importante aclarar que los libros y la información que leímos, pero que no se citan expresamente en el trabajo, no se incluyeron en la bibliografía del mismo.

Una vez que tuvimos toda la información la separamos en carpetas; distribuimos las fichas de trabajo por temas, y procedimos a elaborar el contenido del trabajo.

En cuanto al contenido del trabajo, este consta de cinco capítulos, a los cuales nos referiremos a continuación.

En el capítulo primero, que es el histórico, nos dimos cuenta que prácticamente todos los estudios repiten los mismos antecedentes, por lo que buscamos hacer un trabajo diferente. Para lograr esto, ampliamos el análisis sobre las razones por las que el condominio no pudo tener su origen en Roma y en cuanto a los antecedentes en nuestro país, para conocer los principales problemas que ha considerado el legislador, acudimos a fuentes poco utilizadas como lo son las iniciativas de la ley o de reformas, los dictámenes de las comisiones, las sesiones del legislador y las publicaciones oficiales.

Hecho lo anterior, en el capítulo segundo, era obligado estudiar la naturaleza jurídica del condominio, en donde nos percatamos de algo tan obvio que la doctrina “pasó por alto”, esto es, que en el condominio no sólo se regula un régimen en el que concurren la propiedad individual que existe sobre las unidades de propiedad exclusiva, y la copropiedad sobre las zonas y bienes comunes, sino que también se regula un régimen de convivencia.

En el capítulo tercero, analizamos los problemas que encontramos en la constitución del condominio y al analizar las formas y reglas para constituirlo, advertimos que el legislador del Distrito Federal, por tradición ha considerado que por su uso los condominios pueden ser habitacionales, comerciales, industriales o mixtos. Sin embargo, esta limitación no es necesaria, ya que en la realidad es posible que los inmuebles puedan tener otros usos. Por esto, nos atrevemos a proponer la existencia de “nuevos condominios” de otros usos permitidos por la ley.

En el Distrito Federal existen miles de inmuebles que se encuentran en copropiedad y que son habitados por familiares o ex-inquilinos. Estas copropiedades no tienen reglas, lo que ha propiciado que estos inmuebles con el paso de los años, se deterioren y en la práctica salgan del comercio. Para evitar estos inconvenientes, sería útil contar con una acción que pudiera servir para

constituir el régimen de condominio, propuesta que hacemos en el mismo capítulo tercero de este trabajo.

El capítulo cuarto constituye la parte central del trabajo, en el que en primer lugar analizamos los problemas que encontramos en la denominación del régimen y su regulación en una ley especial.

Como ya advertimos, son múltiples los problemas que genera la convivencia en condominio, por lo que en el mismo capítulo cuarto tratamos solo los que nos parecieron más importantes, tales como los relativos a la comercialización de los estacionamientos, el problema de la representación de los condóminos, las mejoras ecológicas y tecnológicas, el problema de la falta de inscripción de las reformas del reglamento en el Registro Público de la Propiedad, las dificultades para obtener los porcentajes de votación en la asamblea, y el problema de la duración de la administración cuando un condómino realiza esta función.

Mención especial merece el problema más grave e histórico que tiene el condominio y que consiste en la falta de pago de las cuotas condominales. Este problema es tan grave, que el legislador ha tenido que autorizar que la mayoría de los condóminos puedan hacerse justicia por su propia mano. Ante la cultura del no pago, en el mismo capítulo cuarto, buscamos hacer propuestas para que la ley haga muy onerosa la situación del condómino incumplido, particularmente cuando la falta de pago es dolosa.

Las relaciones de vecindad en el condominio, son una fuente constante de conflictos y desavenencias, debido a que los condóminos se encuentran en el mismo inmueble, sus propiedades están contiguas y sus derechos concurren en los mismos lugares. En estas complejas relaciones, se generan derechos, pero también obligaciones que no siempre se cumplen, por lo que como los particulares no deben hacerse justicia por propia mano, es necesario que acudan a los órganos encargados de resolver estas controversias. En este tema, en el capítulo

cuarto revisamos si es correcto y útil que la Procuraduría Social del Distrito Federal, conserve las funciones de conciliación y arbitraje, y las dificultades y duplicidades que existen en la impartición de justicia condominal.

Igualmente, en el mismo capítulo cuarto, hacemos una propuesta para que la Procuraduría Social del Distrito Federal cambie parcialmente sus funciones y se transforme en un auténtico “procurador”, que pueda asesorar y representar a los condóminos, su administración o comité de vigilancia, en caso de que sea necesario entablar un juicio para obtener el cumplimiento de la ley.

La complejidad del condominio no surge sólo de las relaciones humanas, sino también de su estructuración jurídica, la cual para facilitar la existencia y funcionamiento de esta institución, ha establecido distintas ficciones jurídicas, mismas que brevemente comentamos en el mismo capítulo cuarto de este trabajo.

Aunque nuestro trabajo se limitó al Distrito Federal, en el capítulo quinto, señalamos las disposiciones que nos parecieron más importantes de las leyes que regulan el condominio en los Estados de la República, y relacionamos estas disposiciones con los distintos temas que tratamos en el trabajo.

Como lo hemos expuesto, en este trabajo repasamos la historia del condominio, revisamos su ley vigente y nos atrevemos a hacer algunas propuestas. Lo más probable es que alguna o varias de estas propuestas estén equivocadas, por lo que ruego indulgencia a mis maestros revisores y al jurado.

Llegado a la parte de reconocimientos, dejo constancia de mi gratitud a la Universidad Panamericana y a todos mis queridos maestros, por el privilegio de haber sido su alumna, particularmente al Licenciado Alfonso Martín León Orantes, Notario Público 238 del Distrito Federal, cuyos consejos y correcciones permitieron la conclusión de este trabajo.

Agradezco también el apoyo de mi familia, y particularmente a mis papás Doctor Luis Gerardo Valderrama Navarro y Licenciada María Estela Cabrera Álvarez de Valderrama por su amor incondicional y sus consejos.

A todos mis queridos amigos les doy también las gracias, su presencia, comprensión y alegría, hizo más fácil superar los obstáculos que vivimos juntos.

A mis compañeros, gracias, porque su participación en esta generación enriqueció mi aprendizaje.

## CAPÍTULO I LA MISMA HISTORIA

**1.- ESTE CAMINO NO NOS CONDUCE A ROMA.-** Hasta hace algunos años era un acierto afirmar que prácticamente todas nuestras instituciones jurídicas civiles tenían su origen y/o influencia en el derecho romano. Por esto, era válido parafrasear al primer emperador romano Augusto <sup>(1)</sup> y afirmar que en materia civil todos los caminos nos llevan a Roma.

Por esta indudable influencia que el derecho romano ha tenido en la materia civil de nuestro país, es preciso indagar si el condominio tal y como lo conocemos actualmente, tuvo su origen en este derecho.

Al respecto el ilustre Notario Público Manuel Borja Martínez nos dio a conocer que existen dos tipos de opiniones que encuentran antecedentes del condominio en el derecho romano <sup>(2)</sup>.

La primera de estas opiniones se funda en la obra “Historia de Roma” del autor Niebuhr (sic.) que señala la posibilidad de que la legislación romana conociera el condominio fundándose en la “*Lex Icilia ed Aventino Publicando*” del año 298 de la fundación de Roma, en la que se permitió a los plebeyos habitar el Monte *Aventino*, en donde se construyeron edificios en suelo común dividiendo entre sí los pisos. Sin embargo el notario citado concluye que en realidad en estos casos se reguló un derecho real de superficie <sup>(3)</sup>.

---

<sup>1</sup> Después de la batalla de *Actium* quedó como único señor *Octavio*, quien logró que se le otorgaran los títulos de *Imperator* y de *Augustus* y de aquí el título de *Augusto* como fue conocido. Este emperador percatándose del gran número de carreteras que llegaban a Roma (que era el centro de su mundo) pronunció la célebre frase “todos los caminos conducen a Roma”.

<sup>2</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *La Propiedad de Pisos o Departamentos en (sic.) Derecho Mexicano*. Edit. Porrúa. México. 1957. P. 18-22

<sup>3</sup> *Idem*. P. 18 y 19

La segunda de estas opiniones proviene de la interpretación de tres textos del Digesto atribuidos uno a Papiniano y dos a Ulpiano. El primero de Papiniano se refiere a dos casas con el mismo techo, negándole a ambos acción para impedir que las vigas de una, estuvieran dentro de la otra casa. En los textos de Ulpiano, primero se relata la existencia de un predio que se divide en dos con una pared en medio, y el segundo texto se refiere a un superficiario que tenía acceso por un sitio público y el pretor protege por medio de un interdicto al superficiario en contra del propietario <sup>(4)</sup>. Sin embargo, los autores que originalmente comentaron estos textos y el mismo notario Borja Martínez, coinciden en que los dos primeros casos se refieren a una pared medianera (en las que hay copropiedad) y el último caso a un derecho de superficie <sup>(5)</sup>.

Con los elementos anteriores, el notario citado concluye que:

“En consecuencia, creemos con Racciatti, Bugada y Thévenot que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia del principio de superficies *solo cedit*, y que no podemos encontrar en el Derecho Romano el origen de nuestra actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes...”<sup>(6)</sup>

Esta explicación de que el condominio no tiene su origen en Roma por el principio de que “todo lo que se edifica cede al suelo” es repetido en forma unánime en la doctrina <sup>(7)</sup>. Sin embargo, nos parece que es una explicación incompleta que amerita de una mayor ampliación.

---

<sup>4</sup> *Ibidem*. P. 19 y 20

<sup>5</sup> En el mismo sentido concluye el autor MORENO RIVERA Adrián. *Régimen de Propiedad y Condominio, Constitución y Plenos Efectos*. Tesis. Universidad Panamericana, Facultad de Derecho. México 2007. P. 12 y 13

<sup>6</sup> BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 22

<sup>7</sup> *Vid.* MORENO RIVERA Adrián *Ob. Cit.* P. 12 y 13 y GONZÁLEZ DÍAZ Adriana. *Personalidad Jurídica del Condominio en la legislación del Distrito Federal*. Tesis. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 1998. P. 32



En efecto, es cierto que en Roma se aplicó el principio de que “todo lo que se edifica cede al suelo” y si esto ocurría así, el propietario o copropietarios del suelo adquirirían la propiedad o copropiedad de lo que se edificaba, sin que pudieran existir en esa edificación propietarios exclusivos de los pisos edificados. No obstante esto, nosotros pensamos que existieron más razones que explicarían el porqué el condominio que conocemos actualmente no pudo tener su origen en el derecho romano o en sus principios clásicos, cuestiones que buscamos exponer a continuación:

Para apreciar lo anterior, conviene recordar que el principio de que “todo lo que se edifica cede al suelo”, es un principio que el derecho romano aplicó a las formas de adquirir la propiedad por accesión.

En efecto, en el derecho romano todo lo que se incorporaba a una cosa principal perdía su integridad y el propietario de la cosa principal adquiría la propiedad de la accesoria. En el caso de los inmuebles, lo principal era el suelo y por tanto las edificaciones pasaban a pertenecer al propietario del suelo (<sup>8</sup>).

Luego entonces, el principio de que “todo lo que se edifica cede al suelo” es un principio que los romanos utilizan para las formas de adquirir la propiedad por accesión y no para explicar las modalidades que pudiera tener la propiedad, tales como –en parte- resulta ser el condominio.

En efecto, en el condominio concurren dos “tipos de propiedad”, a saber, la propiedad individual o “exclusiva” con la copropiedad en zonas comunes y por tanto, el condominio es una modalidad o forma en la que puede aparecer la propiedad y por esto nos parece que un principio que se refiere a la “accesión” no

---

<sup>8</sup> Vid. D'ORS. *Derecho Privado Romano*. Edit. Universidad de Navarra, S.A., Pamplona España. 2002. P. 224 y 225. PETIT Eugène. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Edit. Época, S.A. México 1977. P. 252 y 253 e IGLESIAS Juan. *Derecho Romano*. Edit. Ariel. Barcelona España 2002. P. 170 y 171.

es suficiente –y quizá ni pertinente- para afirmar que los romanos no pudieran conocer el condominio.

Además de que una forma de adquirir la propiedad (la accesión) no es suficiente para aplicar las formas en las que se puede presentar la propiedad (como propiedad individual, copropiedad o con la concurrencia de otros derechos reales) debemos también considerar que en el mismo derecho romano el principio de que “todo lo que se construye cede al suelo”, se flexibilizó <sup>(9)</sup> hasta reconocer la posibilidad de que existieran un propietario del suelo y otro de las construcciones.

Al efecto, es pertinente recordar que en Roma, el Estado y luego también los particulares pudieron entregar propiedades a largo plazo o a perpetuidad a los superficiarios quienes tenían derecho de elevar construcciones y disfrutarlas mediante el pago anual de una pensión o *solarium* <sup>(10)</sup>

Ahora bien, cuando el derecho de superficie era a perpetuidad, constituía un derecho real (que se podía heredar o enajenar) y que podía defenderse aún en contra del propietario del suelo <sup>(11)</sup>

Más aún, en la época posclásica se admitió la propiedad del superficiario sobre las construcciones, lo que constituyó una excepción al principio de que “todo lo que se construye cede al suelo” <sup>(12)</sup>

De esta manera, se aprecia que en el derecho romano si existió la posibilidad de que hubiera distintos propietarios individuales en un inmueble edificado, por lo que es conveniente ampliar nuestras reflexiones para saber si en este derecho hay o no antecedentes del condominio actual.

---

<sup>9</sup> Vid. CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino Como Elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. Tesis. México 2002. P. 12

<sup>10</sup> Vid. PETIT Eugène. *Ob. Cit.* P. 294 y 295 e Iglesias Juan. *Ob. Cit.* P. 218 y 219

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Vid. D'ORS. *Ob. Cit.* P. 193 y MARGADANT S. Guillermo Floris. *Derecho Romano*. Edit. Esfinge, México 1997. P. 287

Para lograr nuestro propósito, conviene recordar que en el condominio actual concurren -en principio- dos “tipos de propiedad”, a saber, la propiedad individual o “exclusiva” y la copropiedad en “zonas comunes” y en tanto que en el derecho romano se conoció y se reguló tanto la propiedad individual como la copropiedad, a nuestro juicio es conveniente analizar estas dos instituciones jurídicas, para advertir si es o no posible que los romanos conocieran el condominio y si es o no posible encontrar en los principios romanos clásicos, el origen o antecedentes del condominio actual.

En este orden de ideas, recordemos que los romanos no definieron la propiedad <sup>(13)</sup>, pero al precisar sus beneficios indicaron que estos eran el *ius utendi* o *usus* (el derecho de uso de la cosa), el *ius fruendi* o *fructus* (el derecho a recoger los productos), y el *ius abutendi* o *abusus* (que era el poder de consumir la cosa y por ende, disponer de ella destruyéndola o enajenándola) <sup>(14)</sup> y es por esto que la doctrina romanista pudo definir que la propiedad era el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal <sup>(15)</sup>.

No obstante que la propiedad romana era el derecho más completo que se pudiera tener sobre una cosa corporal, dicho derecho siempre tuvo restricciones <sup>(16)</sup> y prácticamente todos los autores de derecho romano, citan estas limitaciones o restricciones a la propiedad <sup>(17)</sup> y entre éstas, encontramos dos tipos de restricciones, a saber, las originadas por relaciones de vecindad y las de derecho o interés público.

En este orden de ideas, entre las limitaciones por razones de vecindad tenemos:

---

<sup>13</sup> Vid. D'ORS. *Ob. Cit.* P. 191 y Petit Eugène. *Ob. Cit.* P. 229

<sup>14</sup> Vid. PETIT. Eugène. *Ob. Cit.* P. 229 y 230

<sup>15</sup> *Idem.* P. 229

<sup>16</sup> Guillermo Floris MARGADANT S., en su obra *Derecho Romano*. Edit. Esfinge México 1997. P. 246 y 247, señala que la “leyenda” de que la propiedad era absoluta, nació en la Revolución Francesa cuando se quiso liberar a la propiedad de las limitaciones que se le impusieron en el Feudalismo.

<sup>17</sup> Vid. Guillermo Floris MARGADANT S.. *Ob. Cit.* P. 246 y 247, D'ORS. *Ob. Cit.* P. 210-212 e IGLESIAS Juan. *Ob. Cit.* P. 161-165.

- El derecho del dueño de un fundo a entrar al fundo vecino para recoger los frutos del árbol propio que hubieren caído en el fundo del vecino <sup>(18)</sup>.
- Si un árbol proyecta sus ramas sobre el fundo vecino puede éste pedirle al propietario que las corte y si no lo hace, puede él cortarlas y hacer suya la leña <sup>(19)</sup>.
- La prohibición de oscurecer excesivamente la casa del vecino así como otras limitaciones a la altura de las construcciones vecinas <sup>(20)</sup>.
- Cualquier edificio nuevo debe ser construido a doce pies de distancia, cuando menos del ya existente o a quince si es público <sup>(21)</sup>.
- El propietario de un fundo vecino debe permitir y tolerar razonablemente el humo del proveniente del fundo vecino <sup>(22)</sup>.
- No se deben hacer excavaciones que priven de sus cimientos a las construcciones vecinas <sup>(23)</sup>.

Entre las limitaciones fundadas en razones de interés público encontramos:

- La expropiación que se justificaba en supuestos casuísticos y que en algunos casos llegan a beneficiar a los vecinos, como cuando un propietario se niega a vender a un vecino la propiedad necesaria para restaurar acueductos pertenecientes a los propietarios vecinos <sup>(24)</sup>.
- Los propietarios de fundos ribereños están obligados a permitir el uso público para fines de navegación <sup>(25)</sup>.
- El derecho de explotar terrenos ajenos para fines de minería pagándole al propietario un 10% <sup>(26)</sup>.
- La prohibición de enajenar bienes sujetos a litigio <sup>(27)</sup>.

---

<sup>18</sup> Vid. IGLESIAS Juan. *Ob. Cit.* P. 161 y 162.

<sup>19</sup> *Idem.* P. 162.

<sup>20</sup> *Ibidem.*

<sup>21</sup> *Ib.*

<sup>22</sup> *Ib.* P. 163

<sup>23</sup> Vid. MARGADANT S. Guillermo Floris. *Ob. Cit.* P. 246

<sup>24</sup> Vid. IGLESIAS Juan. *Ob. Cit.* P. 164

<sup>25</sup> *Idem.* P. 165

<sup>26</sup> Vid. D'ORS. *Ob. Cit.* P. 211

<sup>27</sup> *Idem.* P. 212

- La limitación contra el exceso de manumisiones o similares como la limitación de donaciones <sup>(28)</sup>.

En el derecho romano existieron más limitaciones, pero para los efectos de nuestro estudio lo que nos interesa destacar es que las limitaciones al derecho de propiedad existieron por razones de interés público o por razones de vecindad, mientras que en el condominio existen otro tipo de limitaciones expresas que se justifican por razones de convivencia que no conocieron los romanos.

Para corroborar lo anterior, podemos citar que en el régimen de condominio existen limitaciones a la propiedad por razones de “convivencia”, tales como acatar medidas de seguridad para el acceso al condominio, reglas y restricciones para el uso de las zonas comunes, horarios para hacer reparaciones, prohibiciones para hacer mejoras o construcciones que alteren la uniformidad del condominio, la obligación de permitir el acceso en la propiedad exclusiva para hacer reparaciones, horarios para recibir servicios como agua o luz, etc., etc., etc...

Este tipo de limitaciones por convivencia no las conocieron los romanos, fundamentalmente porque se trató de una sociedad liberal, en la que se le dio preeminencia a la propiedad individual.

Por lo anterior, cuando dos o más personas tenían un derecho real sobre una misma cosa –como podría ser un inmueble- esta situación era considerada como una limitación a la plenitud potencial que puede tenerse sobre la cosa <sup>(29)</sup>.

De esta manera, cuando existía la concurrencia de dos o más personas con un derecho semejante como podría ser la propiedad (en realidad copropiedad), se producía una limitación que los romanos consideraban incidental que cesaba al

---

<sup>28</sup> *Ibidem*. P. 213

<sup>29</sup> *Ib.* P. 245

terminarse dicha concurrencia, ya que para los romanos la propiedad tiende siempre por su esencia a recobrar su plenitud <sup>(30)</sup>.

En contraste con lo anterior, recordemos que en el condominio –en su versión actual- la copropiedad no es una limitación a la propiedad individual, sino por el contrario, es un complemento para el pleno goce de la propiedad individual (o exclusiva).

Ahora refiriéndonos a la copropiedad romana, recordemos que ésta podía producirse por actos voluntarios de las partes, esto es, porque dos o más socios ponían sus bienes en común, por actos no voluntarios como la herencia o por un incidente en el que se confundían los bienes <sup>(31)</sup>.

La copropiedad cuando era universal (por herencia a la muerte del *pater*), se conoció como condominio <sup>(32)</sup>.

Esto quiere decir que en Roma existió el condominio, pero esto se aplicaba a los casos de herencia, mientras subsistía la copropiedad. Esto es, el condominio era sinónimo de copropiedad producida por la herencia.

En la copropiedad romana –en general- cada copropietario es dueño de la totalidad de la cosa y en la época clásica aparece el régimen “*pro parte*” de tal suerte que cada copropietario puede disfrutar o disponer de su cuota abstracta <sup>(33)</sup>. Esto implica que cada copropietario puede recoger los frutos en proporción a su parte y disponer de su cuota abstracta gravándola o enajenándola <sup>(34)</sup>.

En el caso de uso de la cosa, cada condómino puede actuar comportándose como dueño único de la cosa, pero tal libertad está limitada por el “*ius prohibendi*”, el

---

<sup>30</sup> *Idem.*

<sup>31</sup> *Ibidem.* P. 246

<sup>32</sup> *Vid. IGLESIAS Juan. Ob. Cit. P. 192*

<sup>33</sup> *Idem.*

<sup>34</sup> *Ibidem.*

cual puede ejercer cualquier copropietario <sup>(35)</sup>. Esto es, aunque los copropietarios podían usar la cosa bastaba que uno sólo de ellos se opusiera para limitar al o los demás copropietarios, por lo que en realidad regía el principio de unanimidad para usar la cosa, pues en caso de diferencia, el asunto tenía que resolverse judicialmente <sup>(36)</sup>.

Finalmente, los romanos consideraron que era natural que el régimen de copropiedad fuera difícil de sobrellevar –y por tanto fuente de constantes conflictos- por lo que consideraron como un régimen transitorio que podía terminar a petición de cualquier copropietario <sup>(37)</sup>, 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 de copropiedad entre herederos o la *actio communi dividundo* para terminar la copropiedad en cualquier otro caso <sup>(38)</sup>.

Cabe aclarar que la *actio communi dividundo* también se utilizaba para resolver las diferencias que tuvieran los copropietarios sobre gastos, reparto de frutos o para resolver cualquier otra diferencia entre copropietarios <sup>(39)</sup>.

Del régimen que existió en Roma respecto a la copropiedad, podemos obtener más datos y elementos para concluir que los romanos no conocieron el condominio en su concepción actual, ni que los principios clásicos del derecho romano –respecto a la copropiedad- son aplicables como pasamos a explicar:

---

<sup>35</sup> *Ib*

<sup>36</sup> *Vid. D'ORS Ob. Cit. P. 246*

<sup>37</sup> *Vid. D'ORS Ob. Cit. P. 248 y 249. IGLESIAS Juan. Ob. Cit. P. 192 y 193 y MARGADANT S. Guillermo Floris. Ob. Cit. P. 253*

<sup>38</sup> *Idem.*

<sup>39</sup> *Vid. D'ORS. Ob. Cit. P. 248 y 249*

Es cierto que los romanos utilizaron la palabra condominio, pero ésta la practicaron como sinónimo de copropiedad, mientras que en el condominio en “su versión actual”, -en materia de propiedad- concurren la propiedad exclusiva (individual) del condominio con la copropiedad de todos los condóminos en las zonas comunes.

Los romanos consideraron a la copropiedad como una limitación al dominio, mientras que en el condominio –en su versión actual- la copropiedad que se tiene sobre las zonas comunes es esencial para el pleno uso y goce de la propiedad individual.

En el derecho romano la copropiedad era un régimen transitorio, mientras que en el condominio la copropiedad de las zonas comunes –por lo menos, las esenciales- tienen un régimen permanente, de tal suerte que si desapareciera dicha copropiedad no existiría el condominio.

En el derecho romano, la copropiedad podía dividirse y desaparecer en cualquier momento y a petición de un solo copropietario, mientras que en el condominio, un solo condómino no puede pedir la división y desaparición del condominio. Más claro, el condominio –en su versión actual- puede desaparecer por convenio, pero se requerirá del acuerdo unánime o mayoritario de los condóminos, y también, en el caso de destrucción o ruina del condominio, se requiere también una mayoría específica, pero nunca un solo condómino puede solicitar la desaparición del régimen de condominio.

En resumen, en el derecho romano se reconocieron y regularon limitaciones a la propiedad por razones de interés público o vecindad, pero no conocieron las limitaciones por convivencia que existen en el condominio actual, tanto en la propiedad individual como en la copropiedad, restricciones que son imprescindibles en el condominio actual. En el derecho romano 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 requiere 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. Por todas estas diferencias de principios, podemos una vez más parafrasear al primer emperador romano Augusto y concluir que en la materia del condominio, este camino no nos conduce a Roma.

**2.- COPIAR Y PEGAR.-** En nuestra investigación encontramos que existen autores como Mariano Fernández Martín Granizo, que señalan que siempre ha existido la necesidad de que varias personas convivan dentro de espacios físicos reducidos y con esto, dicho autor encuentra vestigios de la posible existencia de antecedentes del condominio en Grecia, Caldea y Egipto (<sup>40</sup>). Igualmente A. Ventura, Traveset y González afirman que pudo haber antecedentes del condominio en Babilonia en el año dos mil Antes de Cristo (<sup>41</sup>). Sin embargo, la doctrina es unánime al encontrar que fue en la Edad Media en las ciudades amuralladas, en donde lo limitado del terreno obligó a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas (<sup>42</sup>).

Las primeras reglas que sin discusión posible regulan la división de la propiedad de las casas por pisos, se encuentran en la compilación de las antiguas costumbres que se hicieron en Francia por orden del Rey Carlos VII en su edicto

---

<sup>40</sup> Apud. CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino como Elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 2002. P. 8 y 9

<sup>41</sup> Vid. GARCIA AMOR Julio Antonio Cuauhtémoc. *El Condominio*. México (Acapulco, Guerrero) 2007. P. 23

<sup>42</sup> Vid. BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 22, MORENO RIVERA Adrián. *Régimen de Propiedad y Condominio, Constitución y Plenos Efectos*. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. Tesis. México 2007. P. 13-19 y SORIANO ROCHA Sergio Alberto. *El Régimen de Propiedad en Condominio ante la Institución Registral*. Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho. Tesis. México 1984. P. 7

“Montil-les-Tours” del año 1453 <sup>(43)</sup>. Y Jerónimo González y Martínez precisa que esta forma de propiedad alcanzó su máxima expresión y se constituyó como un régimen ordinario de propiedad urbana en el siglo XVIII en las ciudades de Grenoble, Nantes y Rennes <sup>(44)</sup>.

La doctrina también es unánime al reconocer que el Código Civil Francés de 1804 mejor conocido como “Código Napoleón”, inspirándose principalmente en la costumbre de Orleáns y siguiendo el criterio de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble, incluyó por primera vez en un código prescripciones referentes al condominio horizontal <sup>(45)</sup>.

Así el artículo 664 del “Código Napoleón” en el capítulo correspondiente a las “servidumbres” estableció textualmente:

“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” <sup>(46)</sup>

---

<sup>43</sup> Vid. BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 23 y 24.

<sup>44</sup> *Apud.* BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 24 y 25.

<sup>45</sup> Vid. BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 26

<sup>46</sup> *Idem.*

En México, el legislador que fue autor de nuestro Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1870, prácticamente copió y trasladó (“copió y pegó”) el texto del “Código Napoleón” incluyendo también su ubicación en el título de las “servidumbres” tal y como se aprecia del texto del artículo 1120 de este código que señalaba textualmente:

“Cuando 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 guardarán las siguientes reglas:

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

2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso;

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

4ª La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto por el dueño del piso bajo y primero, y así sucesivamente”<sup>(47)</sup>.

Como puede apreciarse, los cambios que adoptó el legislador mexicano (respecto del texto del “Código Napoleón”), son mínimos y la mayoría “cosméticos”, esto es, se cambian palabras sin variar el sentido, salvo dos modificaciones. En la primera el texto mexicano es más amplio (y hasta reiterativo) en cuanto al pago a prorrata

---

<sup>47</sup> *Apud.* ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *La Evolución Legislativa del Condominio en el D.F.*, en Homenaje a Manuel Borja Martínez. Edit. Porrúa, México. 1992. P. 24.

(según el valor del piso de cada propietario) de los gastos comunes y en segundo lugar, cambia las reglas del pago de la escalera para excluir al del “piso de abajo”.

Posteriormente, nuestro Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1884 sólo copió (y pegó) el texto del anterior código (de 1870) con tres cambios. En este código, el artículo pasó a ser el 1014, (aunque siguió en el capítulo de las servidumbres); identificó las fracciones con números romanos y le hizo algunos cambios cosméticos a la fracción IV que no modifican el sentido de dicha disposición.

Para apreciar lo anterior, conviene transcribir este artículo 1014:

“ARTÍCULO 1014 DEL CÓDIGO DE 1884.

Quando 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 primero conduce al segundo, se costeará por todos,

excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.”<sup>(48)</sup>

Años después, el legislador que aprobó nuestro Código Civil de 1928 (y que entró en vigor el 1° de octubre de 1932), también copió (y pegó) el artículo 1104 del Código Civil de 1884, con dos modificaciones. La primera, este artículo pasó a ser el 951 y la segunda, ubicó este artículo dentro del capítulo de la copropiedad.

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

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran 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;
- 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,

---

<sup>48</sup> *Idem.*

excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente.”<sup>(49)</sup>

Tal y como originalmente lo comentó el Lic. Manuel Borja Martínez en la exposición de motivos del Código para el Distrito y Territorios Federales de 1928, no se expuso ninguna explicación que justificara el cambio de ubicación<sup>(50)</sup>. 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 copropiedad “pro indiviso”<sup>(51)</sup>, 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.

**3.- EL PRIMER PASO.-** Como expusimos en el apartado anterior, el legislador mexicano en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1932, prácticamente copió el Código Napoleón. De esta manera, el “primer paso”, para tener una legislación integral sobre el condominio se da hasta el año de 1954.

En efecto, en el mes de octubre de 1954, el Ejecutivo Federal envió a la Cámara de Senadores dos iniciativas. Por una parte propuso reformar el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y por la otra, propuso una ley especial sobre el régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal.

Este primer paso, como todo lo que se inicia tiene errores y aciertos, comentaremos lo que nos pareció más importante a continuación:

A nuestro juicio desde un punto de vista de “orden”, constituyó un error dividir la reglamentación del condominio en dos ordenamientos. A saber, una parte (las bases generales) en el Código Civil y el “detalle” de la regulación en una ley especial sobre “propiedad y condominio”. No encontramos una explicación que

---

<sup>49</sup> *Ibidem*. P. 25

<sup>50</sup> *Vid.* BORJA MARTINEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 44

<sup>51</sup> *Idem*.

justificara esta división, pero es muy interesante recoger el relato que hizo el notario Manuel Borja Martínez, quien explica que el primer ante-proyecto de esta ley lo elaboró el Lic. Gustavo R. Velasco en el año de 1953 <sup>(52)</sup>. Según esto, el Lic. Velasco se inspiró en las legislaciones de Bélgica, Brasil, Italia, Chile, Francia, España, Uruguay, Argentina y Alemania, y entonces propuso adicionar 28 artículos al Código Civil (del 851a al 851z) <sup>(53)</sup>, lo que revela que la intención del autor de este anteproyecto era la de incorporar la regulación del condominio al Código Civil, sin embargo, este anteproyecto no prosperó.

El mismo notario Borja Martínez nos comenta que en el año de 1954 nuevamente el Lic. Gustavo R. Velasco elaboró otro proyecto en el que además de las legislaciones ya citadas, se tomó en cuenta las leyes de Cuba y Panamá, así como las observaciones que habían hecho al proyecto de 1953, la Secretaría de Gobernación, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, la Comisión de Cooperación Judicial y el Doctor Manuel Borja Soriano y que fue este proyecto –con algunas modificaciones hechas por el Ejecutivo Federal- el que finalmente se presentó como iniciativa a la Cámara de Senadores <sup>(54)</sup>.

De este relato se puede apreciar que la primera intención del Lic. Gustavo R. Velasco, fue la de adicionar el Código Civil y así mantener orden y unidad en la regulación del condominio. Pero no solamente eso, también es importante apreciar que los artículos que proponía adicionar, se ubicaban en el capítulo de la propiedad (y no en el de la copropiedad como finalmente quedó), lo que revela que la intención era la de darle mayor preeminencia a la “propiedad exclusiva” (o individual) sobre la copropiedad que se proponía sobre las zonas comunes.

Sin embargo, por alguna razón (u observación) se decidió reformar el artículo 951 que se encuentra en el capítulo de la copropiedad y en él establecer las bases del condominio y complementar esta reforma con una ley especial. Es muy probable

---

<sup>52</sup> *Ib.* P. 45

<sup>53</sup> *Ib.*

<sup>54</sup> *Ib.*

que lo que ocurrió es que hubiera influido la legislación de España que en esta época consideraba al condominio como copropiedad pro indiviso, tal y como ya lo comentamos.

Como puede apreciarse, “el autor material” de la ley dudó en ubicar las bases generales del condominio en el capítulo de la propiedad o en el de la copropiedad. Es muy probable que esta duda se debió a que se percató que la nueva institución que se buscaba regular contemplaba propiedad “exclusiva” y copropiedad, por lo que “no encuadraba” con exactitud en ninguno de los dos capítulos del Código Civil. Si esto fue así, quizá hubiera sido más conveniente crear un libro (o un título) en el Código Civil relativo al condominio (<sup>55</sup>), o “de plano” derogar el artículo 951 y regular la institución del condominio sólo en una ley especial.

No obstante lo anterior, el legislador del año de 1954, decidió modificar el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, el cual quedó redactado en los términos siguientes:

“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 excluido de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del

---

<sup>55</sup> Es interesantes destacar que la Lic. Ma. Teresa PAILLES VERGARA en “*El Octavo Derecho Real: El Condominio*”. Tesis. Escuela Libre de Derecho. México. 1992. P. 59, propone que la regulación del condominio se haga adicionando al Libro Segundo (que se refiere a los bienes) un Título Cuarto bis que sería “Del Condominio”. Sin embargo, a nuestro juicio esto también sería un error, pues el condominio es una regulación que no se limita a la propiedad exclusiva y a la copropiedad en zonas comunes, tal y como tratamos de demostrar más adelante en el curso de este trabajo.



edificio, necesarios 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 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.

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. <sup>(56)</sup>”

De esta manera, se optó por modificar el artículo 951 ya citado, y en él establecer las bases generales del condominio, lo cual reiteró un antiguo error, pues este artículo como ya hemos dicho, está ubicado en el capítulo de la copropiedad y en el condominio la copropiedad que existe es accesoria.

En efecto, en el proyecto de la ley especial que regularía el condominio (y en la misma ley, ya aprobada), se consideró a la propiedad de cada piso, departamento, vivienda o local como la “parte” principal del condominio y a la copropiedad de las zonas comunes, se le consideró como accesoria, ya que ésta en caso de enajenación, gravamen o embargo, debía seguir la suerte de la propiedad <sup>(57)</sup>. De esta manera nos parece que fue un error dejar las bases generales del condominio en el capítulo de copropiedad del Código Civil.

Hemos relatado cómo las bases del condominio quedaron en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, por lo que a continuación nos referiremos a la iniciativa de ley especial para comentar dos aspectos interesantes que aunque no prosperaron, constituyen antecedentes importantes para el régimen vigente actualmente. Nos referimos al derecho del tanto y a la personalidad del condominio.

La equivocada ubicación del artículo que contiene las bases generales del condominio (al contemplarlo en el capítulo de la copropiedad) a nuestro juicio provocó otro error en la iniciativa de Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio que comentamos, ya que en ella se incluyeron tres artículos en los que se proponían los derechos del tanto y de retracto en el caso de venta de la

---

<sup>56</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal* en Homenaje a Manuel Borja Martínez. Edit. Porrúa. México 1992. P. 26

<sup>57</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954. Art. 11, 16 y 20.

propiedad exclusiva. Para apreciar este desacierto, conviene transcribir en la parte que nos interesa estos artículos:

“Artículo 21.- En caso de venta, los demás propietarios gozarán del derecho del tanto.

Artículo 22.- En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará a los demás por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes manifiesten si hacen uso del derecho del tanto. - - - - -

Artículo 23.- Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenara con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, cualquiera de los propietarios o aquel que debía haber sido preferido, podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho del tanto dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. - - - -

- - - - - (58)”

De esta manera, al estar las bases generales del condominio en el capítulo de la copropiedad del Código Civil, es evidente que esto propició que se estimara que era correcto que los condóminos como copropietarios tuvieran los derechos del

---

<sup>58</sup> *Apud.* Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, XLII Legislatura. Departamento de Secretaría y Comisiones, Tercer Periodo Ordinario, 26 de octubre de 1954. Iniciativa de Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. P. 3.

tanto y de retracto, sin apreciar que dicha copropiedad existía sólo respecto de las zonas comunes que son accesorias de la propiedad principal.

El error de otorgar los derechos del tanto y de retracto en el caso de venta de las unidades exclusivas, se corrigió en la Cámara de Senadores y entonces se estableció que los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales, no disfrutarán de estos derechos <sup>(59)</sup>. Sin embargo, se ignoró la posibilidad de que respecto de una “unidad exclusiva” pudieran concurrir varios propietarios (en realidad copropietarios).

En efecto, es factible que respecto de un piso, departamento, casa o un local sujeto al régimen de condominio existan varios copropietarios y entonces si se justificaba el derecho del tanto (y quizá el de retracto) con el propósito de consolidar la propiedad de la “unidad exclusiva”.

Es oportuno comentar que la Cámara de Senadores al suprimir el derecho del tanto y de retracto para los propietarios, consideró que era conveniente otorgárselos a los inquilinos, tal y como finalmente se estableció en esta ley <sup>(60)</sup>.

La iniciativa que comentamos tiene otro aspecto interesante y polémico respecto del cual las legislaciones y la doctrina se encuentran divididas, esto es sobre las conveniencias o inconveniencias de otorgarle o no personalidad al condominio.

En los artículos 45 y 46 de esta iniciativa, se proponía otorgarle al consorcio de propietarios personalidad jurídica y en el artículo 30 se estableció que salvo que en el reglamento se dispusiera otra cosa, el administrador se equiparaba al gerente de una sociedad.

---

<sup>59</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 144 y 145.

<sup>60</sup> *Idem.*

Para apreciar estas propuestas conviene transcribir estos artículos de la iniciativa de ley que comentamos;

“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 local de un edificio construido en todo o en parte sobre el mismo terreno. <sup>(61)</sup>”

En el dictamen de las Comisiones Unidas Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, se estimó que los propietarios deberían de ejercitar sus acciones propias y que respecto de la copropiedad ésta nunca ha tenido personalidad (sic.), por lo que se propuso que el administrador debería de ser apoderado de los copropietarios. De esta manera, se propuso eliminar los artículos 45 y 46 y “correr” la numeración <sup>(62)</sup>. Sin embargo, el artículo 30 subsistió, estableciendo que salvo lo que disponga en el reglamento, el administrador se equipararía a un gerente de una sociedad.

---

<sup>61</sup> *Apud.* Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, XLII Legislatura. Departamento de Secretaría y Comisiones, Tercer Periodo Ordinario, octubre de 1954. Iniciativa de Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. P. 4 y 6.

<sup>62</sup> *Idem.* 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.

Durante el proceso legislativo hubo otras modificaciones, pero solo hemos comentado las que nos parecieron más importantes para el régimen actual. A continuación mencionaremos los aspectos más interesantes de esta ley, ya que las leyes subsecuentes han seguido en lo esencial la mayor parte de sus disposiciones.

Esta ley denominada “Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”, consta de siete capítulos y 48 artículos (principales) y dos transitorios.

En el capítulo I, se establecen las reglas para constituir el condominio mediante una declaración de voluntad en escritura pública, a la cual debe anexarse el reglamento del condominio e inscribir ambos documentos en el Registro Público de la Propiedad (<sup>63</sup>).

Sólo puede constituir el condominio el o los propietarios del inmueble y este régimen puede constituirse sobre un terreno por construir o cuando ya esté construido (<sup>64</sup>).

En el reglamento del condominio se debe detallar los derechos y obligaciones de los propietarios y cada vez que se haga compraventa de un piso, departamento, vivienda o local debe anexarse a la escritura pública una copia del reglamento firmado por la vendedora y la compradora, con el objeto de que ésta última se obligue a cumplir con dicho reglamento (<sup>65</sup>).

---

<sup>63</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1954. Art. 2, 4 y 5.

<sup>64</sup> *Idem.* Art. 1 y 6.

<sup>65</sup> *Ibidem.* Art. 4, 7 y 36.

Se establece también que sólo por acuerdo unánime de los propietarios se puede modificar el destino del condominio, los bienes de propiedad y copropiedad, el reglamento o extinguir el condominio (<sup>66</sup>).

En el capítulo II se refiere a los bienes propios y a los comunes. En esta parte de la ley se recogió la “teoría dualista del condominio” conforme a la cual este régimen es una unión del derecho de propiedad con el derecho de copropiedad, en el que el derecho de propiedad sobre la unidad principal y sus anexos, es más importante que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes que le es accesorio (<sup>67</sup>).

En consecuencia, se precisa que cada propietario es “dueño exclusivo” del piso, departamento, vivienda o local y condueño de los bienes comunes, precisándose cuáles son estos bienes (<sup>68</sup>).

Entre las limitaciones más interesantes que tienen los condóminos, encontramos:

- El propietario puede usar, gozar y disponer del piso, departamento, vivienda o local con las limitaciones establecidas en la ley, pero también en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento del condominio (<sup>69</sup>).
- Sólo puede enajenar o gravar su propiedad (en cualquier forma) junto con la copropiedad a la que tenga derecho respecto de las zonas comunes (<sup>70</sup>).
- Si el propietario pretende vender (su propiedad y su respectiva copropiedad) y tiene rentado el piso, departamento, vivienda o local, debe otorgarse al inquilino el derecho de tanto (<sup>71</sup>).

---

<sup>66</sup> *Ib.* Art. 9, 10 y 35.

<sup>67</sup> *Ib.* Art. 11, 16 y ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *Ob. Cit.* P. 26 y 27.

<sup>68</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1954. Art. 11, 12 y 13.

<sup>69</sup> *Idem.* Art. 19.

<sup>70</sup> *Ibidem.* Art. 16 y 20.

<sup>71</sup> *Ib.* Art. 21, 22 y 23.

- El propietario debe usar el piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada, tranquila y no destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres. En caso de duda de este uso, deberá “presumirse” de la naturaleza del edificio y su ubicación <sup>(72)</sup>.
- El propietario no debe incurrir en actos u omisiones que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, la seguridad, salubridad o comodidad del edificio <sup>(73)</sup>.
- Está prohibido que el propietario haga innovaciones o modificaciones que afecten la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio. Tampoco puede abrir luces o ventanas o decorar la fachada o paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o estética general del edificio <sup>(74)</sup>.
- El propietario debe mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que le son propias <sup>(75)</sup>.
- Ningún propietario puede ocupar los vestíbulos, jardines, patios, sótanos ni el subsuelo, salvo que lo permita expresamente el reglamento <sup>(76)</sup>.
- Ningún propietario puede ocupar la azotea o techo, realizar construcciones en ella ni elevar nuevos pisos, salvo que lo permita expresamente el reglamento <sup>(77)</sup> y,
- Están prohibidas las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio o que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común <sup>(78)</sup>.

La regulación del uso de las zonas comunes prácticamente se las dejan sólo al reglamento <sup>(79)</sup>.

---

<sup>72</sup> *Ib.* Art. 24.

<sup>73</sup> *Idem.*

<sup>74</sup> *Ibidem.* Art. 26.

<sup>75</sup> *Ib.*

<sup>76</sup> *Ib.* Art. 25.

<sup>77</sup> *Ibidem.*

<sup>78</sup> *Ib.* Art. 28, Frac. V.

<sup>79</sup> *Ib.* Art. 34, Frac. e).



Se establece que serán por cuenta del propietario las obras de su propiedad, así como las obras en su parte interior de paredes, pisos y techos medianeros <sup>(80)</sup>

En principio, cada propietario debe contribuir a los gastos comunes en proporción al valor de su propiedad, pero también se prevé que esta contribución pueda hacerse en relación con el uso o beneficio obtenido, por lo que se prevé que en el reglamento se puedan establecer normas especiales para el reparto de los gastos <sup>(81)</sup>.

También se prevé que las obras voluntarias o de lujo deberán ser aprobadas por unanimidad <sup>(82)</sup>.

En el capítulo III se contemplan las normas del administrador y de las asambleas. De esta manera, conforme a esta ley el administrador realiza las funciones de un gerente de una sociedad y puede ser una persona física o moral; tiene a su cargo el cuidado y vigilancia de las zonas comunes, hace cumplir el reglamento y es el representante legal de los propietarios con facultades para pleitos y cobranzas y administración, pero no tiene las facultades especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea <sup>(83)</sup>.

Por su parte, la asamblea se ocupa de los asuntos que no están conferidos al administrador y puede revocar las determinaciones tomadas por éste <sup>(84)</sup>. Para sesionar la asamblea debe ser convocada con tres días de anticipación <sup>(85)</sup>, puede sesionar en primera convocatoria con la presencia de la mayoría absoluta de los condóminos y en segunda convocatoria con los que asistan; las decisiones en

---

<sup>80</sup> *Ib.* Art. 26 y 27.

<sup>81</sup> *Ib.* Art. 38 y 39.

<sup>82</sup> *Ib.* Art. 28, Frac. III

<sup>83</sup> *Ib.* Art. 29, 30 y 31.

<sup>84</sup> *Ib.* Art. 31 *in fine* y 32.

<sup>85</sup> *Ib.* Art. 33.

ambos casos, se toman por la mayoría de los presentes y desde luego las resoluciones de dicha asamblea obligan inclusive a los ausentes y disidentes <sup>(86)</sup>.

El capítulo V se refiere a los gastos y a las controversias. De esta manera, las cuotas ordinarias para cubrir los gastos comunes que los propietarios no cubran, causan intereses al tipo que fije el reglamento o los intereses legales, si éste es omiso <sup>(87)</sup>, y se prevé que las cuotas ordinarias y las que se fijen para cubrir gastos ya efectuados se puedan exigir en juicio ejecutivo civil, para lo cual se debe protocolizar ante notario público al acta de asamblea que apruebe dichas cuotas <sup>(88)</sup>.

El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause y si ese incumplimiento es reiterado, el administrador puede demandarle la venta de sus derechos en subasta pública, previo el acuerdo de las tres cuartas partes de los propietarios restantes <sup>(89)</sup>.

Si quien incumple las normas del condominio es un ocupante, previo el acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios, el administrador podrá demandarle la desocupación del piso, departamento, vivienda o local <sup>(90)</sup>.

El capítulo VI establece que los gravámenes son divisibles entre cada piso, departamento, vivienda o local y que cualquier “cláusula” que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta <sup>(91)</sup>.

Finalmente, el capítulo VII se refiere a la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio. En este tema, se prevé que si el edificio se destruye en su totalidad o

---

<sup>86</sup> *Ib.* Art. 32.

<sup>87</sup> *Ib.* Art. 41.

<sup>88</sup> *Idem.*

<sup>89</sup> *Ibidem.* Art. 43 y 44.

<sup>90</sup> *Ib.* Art. 43.

<sup>91</sup> *Ib.* Art. 45 y 46.

en las tres cuartas partes de su valor, cualquier propietario puede pedir la división del terreno y de los bienes comunes que subsistan conforme a las reglas de la copropiedad (<sup>92</sup>).

Si la destrucción o vetustez, no es tan grave, la mayoría de los propietarios puede acordar la reconstrucción y la minoría debe contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda o vender sus derechos a los mayoritarios según valuación judicial (<sup>93</sup>).

Como hemos dicho, esta ley fue el “primer paso” para contar con una regulación integral del condominio, pero también constituyó el “modelo” a seguir, ya que las dos leyes posteriores han conservado en lo esencial (y en algunos casos con importantes adiciones o modificaciones) la mayor parte de las disposiciones de esta ley.

**4.- LAS MISMAS DISPOSICIONES CON MÁS ADICIONES.-** En el año de 1972 se expidió una nueva ley que reguló el condominio en el Distrito Federal. Como veremos, esta ley contempla la misma estructura y bases generales de la ley de 1954 con interesantes adiciones. Además, durante la vigencia de esta ley, hubo seis reformas legislativas en las que (salvo la que se le hizo al Código Civil) se le hacen más adiciones y modificaciones al régimen del condominio en el Distrito Federal, mismas que explicamos en los siguientes subincisos.

**4.1.- LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 1972.** En efecto, el 26 de octubre de 1972, el Ejecutivo Federal presentó a la Cámara de Senadores una iniciativa de ley que denominó: “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto”. En la exposición de motivos de esta iniciativa, se relató que los cambios más significativos eran los siguientes:

---

<sup>92</sup> *Ib.* Art. 47.

<sup>93</sup> *Ib.* Art. 47 y 48.

- Se propone desvincular la ley especial del artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ya que advirtió que era poco técnico que una ley ordinaria sea reglamentaria de otra de la misma naturaleza <sup>(94)</sup>.
- Se propone la creación de zonas de regeneración urbana en donde se construirán condominios (por el Estado y/o particulares) para facilitar que los inquilinos adquieran una vivienda <sup>(95)</sup>.
- Se establecen las tres formas en las que puede constituirse el condominio vertical, horizontal o mixto <sup>(96)</sup>.
- Se suprime del texto de la iniciativa la referencia a los “pisos” y se incluye el de “casas” <sup>(97)</sup>.
- En el caso de condominios financiados o construidos por instituciones públicas se propone que éstas reglamenten (sic.) el derecho del tanto a su favor para evitar que terceros especulen con estas propiedades <sup>(98)</sup>.
- Se prevé que en los condominios se constituya un fondo de reserva <sup>(99)</sup>.
- Se propone que cuando no se cubran las cuotas ordinarias o las aprobadas para constituir el fondo de reserva por más de tres meses, éstas se pueden cobrar en la vía ejecutiva civil <sup>(100)</sup> y,
- En caso de controversias, además de poder acudir a los tribunales competentes, se prevé que el reglamento pueda prever el arbitraje <sup>(101)</sup>.

Las anteriores propuestas fueron notoriamente ampliadas en la Cámara de Senadores y una vez aprobadas, se turnó el proyecto a la Cámara de Diputados, en donde no se le hizo ninguna modificación, por lo que esta ley fue aprobada y publicada en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972.

---

<sup>94</sup> *Vid.* 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.

<sup>95</sup> *Idem.* P. 2, 3 y 4.

<sup>96</sup> *Ibidem.* P. 2.

<sup>97</sup> *Ib.* P. 3.

<sup>98</sup> *Ib.* P. 4.

<sup>99</sup> *Ib.* P. 5.

<sup>100</sup> *Ib.* P. 6.

<sup>101</sup> *Ib.* P. 6.

Para evitar repeticiones, vamos a mencionar los aspectos más importantes de esta ley, indicando las modificaciones más interesantes que se le hicieron en el Senado de la República.

Como ya indicamos, la iniciativa del Ejecutivo proponía que la nueva ley se denominara “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal o Mixto”, sin embargo, en el Senado se consideró que lo vertical, horizontal o mixto se refiere a la forma de construcción del edificio, por lo que se estimó que era mejor referirse al elemento real que lo regulaba o sea, la propiedad en condominio y precisar en la ley que deberá aplicarse en el Distrito Federal y Territorios (<sup>102</sup>), de tal suerte que la nueva ley se denominó “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales”.

Lo anterior no es un cambio cosmético. En realidad es un cambio importante, por lo que vamos a tratar de explicarlo:

En la ley anterior, se hacía referencia a que el régimen que se regulaba era de “...propiedad y condominio...” lo que hacía alusión a que se trataba de una modalidad de la propiedad en la que coexiste la propiedad individual y la copropiedad, utilizando el condominio como sinónimo de copropiedad. Sin embargo, con la nueva denominación en la que la ley es sólo de “...condominio”, se puede interpretar que el legislador consideró que el condominio era una nueva modalidad o forma especial de la propiedad inmobiliaria, definitivamente diversa a la manera tradicional de ejercer la propiedad privada de inmuebles, ya sea de un solo titular (individual) o de varios titulares (copropiedad) (<sup>103</sup>).

---

<sup>102</sup> Vid. Dictamen de las Comisiones Unidas de Estudios Legislativos, Primera Sección y de la Vivienda de la Cámara de Senadores, XLVIII Legislatura, Período Ordinario de Sesiones. México 14 de diciembre de 1972. P. 9.

<sup>103</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *Ob. Cit.* P. 29.

Esta ley consta de siete capítulos y sigue la misma estructura de la ley de 1954, así el capítulo I se refiere al “Régimen de la Propiedad en Condominio”, respecto del cual analizaremos los cambios más importantes. Como la intención era la de desvincular a la nueva ley del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, en el Senado de la República se ajustó el artículo 1° del proyecto, de tal manera que se copió el artículo 951 del Código Civil citado, adicionado sólo en que las formas de construcción del condominio serán vertical, horizontal o mixto (<sup>104</sup>).

Se establece que antes de constituir un condominio, era necesario obtener una declaración de que el proyecto era “realizable”, de acuerdo con las previsiones legales de desarrollo urbano y licencia de construcción, estableciendo que como máximo se podrían construir 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aunque éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional (<sup>105</sup>) y en el Senado se discutió y aclaró que esto era útil, ya que condominios más grandes dificultaban la convivencia y la toma de decisiones de los condóminos.

Para constituir el condominio se conservan las mismas reglas que en la ley de 1954, por lo que se debe hacer una declaración de voluntad en escritura pública y se le adicionan dos requisitos. La constancia de haber obtenido la declaratoria de que el proyecto es realizable y una fianza, cuyo monto y término determinará la autoridad que expida la licencia para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta (<sup>106</sup>).

Uno de los propósitos más significativos de esta ley, fue la de tratar de estimular la construcción de condominios para que los inquilinos adquirieran o habitaran los nuevos inmuebles, de tal manera que se previó la existencia de una “declaratoria de regeneración urbana”. Esta declaración daba por terminados los contratos de

---

<sup>104</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, publicada en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972. Art. 1°.

<sup>105</sup> *Idem.* Art. 3.

<sup>106</sup> *Ibidem.* Art. 4.

arrendamiento de los inquilinos (salvo que se opusieran éstos y entonces sólo podría darlos por terminados el poder judicial) y se establecía que las indemnizaciones a favor de propietarios e inquilinos se determinarían por las autoridades del Distrito Federal, los interesados (sic.), las instituciones encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados para llevarlos a cabo. La ley estableció también que los propietarios que voluntariamente construyeran estos condominios estarían exentos de los derechos de construcción y cooperación (<sup>107</sup>).

Aún más, para facilitar que los inquilinos adquirieran y habitaran las nuevas propiedades, se estableció que en el caso de enajenación de estos condominios, no se pagaría el impuesto sobre traslación de dominio y que en caso de que desearan seguir como inquilinos tendrían preferencia para el arrendamiento, pero con nuevos contratos (<sup>108</sup>).

La intención de apoyar a las “clases débiles” como en la mayoría de los casos son los inquilinos, nos parece que era buena. Sin embargo a nuestro juicio, tal y como se proponía realizar esta ayuda, en el fondo encubría una expropiación inconstitucional, ya que no se cumplía ni con la garantía de previa audiencia (<sup>109</sup>), ni la de debida indemnización, puesto que ésta se dejaba a la voluntad de las autoridades que expropiaban, “los interesados” y los empresarios que se iban a beneficiar con la construcción y venta, ya que es indudable que aún la venta de casas o departamentos de interés social es un gran negocio.

En cuanto a la utilidad pública en estos casos, a nuestro juicio es un tema muy discutible, ya que aunque al “expropiar” la propiedad a un particular para construir

---

<sup>107</sup> *Ib.* Art. 9 y 10.

<sup>108</sup> *Ib.*

<sup>109</sup> Es pertinente recordar que en el año de 1972, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia establecía que en materia de expropiación no rige la garantía de audiencia. Sin embargo, este antiguo criterio en la actualidad se ha moderado ya que la “nueva jurisprudencia” establece como regla general, que para expropiar debe otorgarse la garantía de previa audiencia, pero la misma Suprema Corte ha establecido casos de excepción a dicha garantía y entre los cuales podrían estar los inmuebles en ruinas que sean un peligro para la comunidad.

casas o departamentos para los más pobres (los inquilinos), se podría sostener que si existe la utilidad pública, habría que revisar cada caso en concreto, porque en el fondo se le estaría quitando la propiedad al expropiado para hacer un negocio (el de las constructoras y comercializadoras) y darle la propiedad a otros (los inquilinos) y esto en el fondo, discutiblemente sería utilidad pública, ya que la expropiación debe ser una medida excepcional y nos parece que es factible que el Estado en casos como el que nos ocupa, podría construir viviendas en terrenos de reserva urbana o adquiridos por compraventa.

Entonces como puede apreciarse, “la declaratoria de regeneración urbana” y sus consecuencias en realidad era una decisión política buena (por buscar o beneficiar a los más débiles) pero tal y como se propuso e instrumentó de dudosa constitucionalidad.

El capítulo II de la ley que analizamos, se refiere a los bienes de propiedad exclusiva y a los de propiedad común que nos permiten hacer varios comentarios:

El artículo 11 de la ley que revisamos establece que “se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales...”, lo cual a nuestro juicio, es un desatino, pues el propietario tiene la posesión y cuando se la entrega a otro, conserva la posesión originaria (<sup>110</sup>). Si se interpreta que para ser condómino se requiere ser propietario y además tener la posesión material de la cosa se cometería un grave error, pues ¿En qué situación quedarían los propietarios que permitieran que otras personas tuvieran la posesión del departamento, vivienda, casa o local en condominio? ¿Estos propietarios no serían condóminos?

El mismo precepto que comentamos señala que también sean condóminos los que hayan celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios.

---

<sup>110</sup> Cfr. Art. 791 del Código Civil.



La misma ley que analizamos, amplía los supuestos de la copropiedad que existe sólo entre los colindantes (<sup>111</sup>) de tal manera, que ahora se aprecia más claramente que en el condominio existe una propiedad individual o exclusiva y dos tipos de copropiedades, la primera, la copropiedad que tienen todos los condóminos sobre las zonas comunes y la segunda, la copropiedad que existe sólo respecto de algunos condóminos que en este artículo son los colindantes, pero que se puede ampliar a otro tipo de bienes.

En esta nueva ley, se recogen las limitaciones que ya tenían los condóminos bajo la vigencia de la ley de 1954, tanto respecto de la propiedad exclusiva como de la copropiedad. Sin embargo, se adicionan algunas interesantes, tales como la prohibición de vender o arrendar “partes” del condominio, tales como piezas o recámaras, cuartos de servicio, el lugar privativo de estacionamiento, estableciéndose que en caso de violación se le podría rescindir el contrato (se refiere a los condóminos que aún adeudan parte del precio del condominio) o demandarles la venta en subasta pública de sus derechos (<sup>112</sup>).

Igualmente, se prevé que el condómino y su inquilino o usuario se pongan de acuerdo para determinar entre sí, quién cumplirá las obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el inquilino o usuario tendrá la representación del condómino, pero en todo caso se hace responsable solidario al condómino (<sup>113</sup>).

Como en la ley de 1954 se contempla el derecho del tanto a favor de los inquilinos, estableciendo nuevos requisitos, tales como que esté al corriente en el pago de las rentas y que haya habitado el departamento, vivienda, casa o local por más de un año (<sup>114</sup>). Además, tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, este derecho del tanto se da en primer lugar a favor del inquilino (que reúna los requisitos de antigüedad y pago de rentas ya

---

<sup>111</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972. Art. 14.

<sup>112</sup> *Idem.* Art. 17 y 38.

<sup>113</sup> *Ibidem.* Art. 17.

<sup>114</sup> *Ib.* Art. 18, segundo párrafo, 19 y 20.

citados) y en segundo lugar, a favor de la propia institución oficial que construyó o financió el condominio (<sup>115</sup>).

Cuando se trate de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, la ley que comentamos señalaba que estas instituciones (las oficiales) reglamentarían (sic.) el derecho del tanto (<sup>116</sup>), disposición a nuestro juicio ilegal, ya que ningún órgano administrativo podría reglamentar este derecho y menos establecer reglas adicionales que excedieran de las contenidas en la ley.

Con la evidente intención de evitar que terceros especularan y lucraran con los departamentos, vivienda, casa o local financiados o construidos por instituciones oficiales, se prevé que ninguna persona (salvo que se tratara de un miembro de la propia familia) podrían adquirir más de uno de estos inmuebles (<sup>117</sup>).

Respecto de las zonas comunes, la iniciativa señalaba a las mismas que contemplaba la ley de 1954, pero el Senado las amplió a algunos supuestos interesantes, tales como las calles interiores y los espacios de estacionamiento, siempre que fueran de uso general, los locales para vigilantes y lugares de recepción o reunión social (<sup>118</sup>).

En el caso de las obras que se le puedan hacer al condominio, también se recogen las reglas de la ley de 1954 con los siguientes ajustes:

En el caso de obras necesarias, se prevé que las haga el administrador (obteniendo cuando se requiera la licencia respectiva), pero con la conformidad del Comité de Vigilancia, que es un órgano nuevo creado por esta ley (<sup>119</sup>).

---

<sup>115</sup> *Ib.* Art. 18.

<sup>116</sup> *Ib.* Art. 18

<sup>117</sup> *Ib.* Art. 21.

<sup>118</sup> *Ib.* Art. 13.

<sup>119</sup> *Ib.* Art. 26 Frac. I y 32.

Las obras voluntarias que no aumentan el valor, aunque se traduzcan en un mejor aspecto y las que sin ser necesarias aumenten el valor del condominio, se pueden aprobar con el 75% de los condóminos reunidos en asamblea (<sup>120</sup>), lo cual resultaba un error, pues las resoluciones deberían de tomarse por el valor del indiviso y no por el número de personas.

También se prevé que las reparaciones o reposiciones urgentes en bienes o zonas comunes, las puede hacer cualquier condómino en caso de falta del administrador (<sup>121</sup>).

En el capítulo III, nuevamente se contempla la estructura de la ley de 1954, pero en esta parte de la ley, hay una gran cantidad de cambios de los cuales mencionaremos solo los más importantes:

Se regula la asamblea de condóminos como el órgano rector del condominio (en la ley anterior sólo tomaba las decisiones que no le correspondían al administrador o bien, revisaba las decisiones del administrador) y prevé dos tipos de asambleas: las de grupos de condóminos para resolver problemas que afecten sólo a una parte del condominio y las asambleas generales (<sup>122</sup>). Se prevé que si un condómino tiene celebrado un contrato con reserva de dominio, su porcentaje de voto se reduce en la misma proporción del precio no pagado. En este caso, el acreedor podrá asistir y votar con el porcentaje de votos que le corresponda si comparece con una constancia expedida por el administrador del condominio en la que se hiciera constar que dicha persona estaba debidamente registrada en el libro de registro de los acreedores (<sup>123</sup>).

El administrador realizará las funciones de secretario de la asamblea y era el encargado de llevar un libro de actas que debería estar autorizado por el gobierno

---

<sup>120</sup> *Ib.* Art. 26, Frac. III.

<sup>121</sup> *Ib.* Art. 26 Frac. IV.

<sup>122</sup> *Ib.* Art. 27.

<sup>123</sup> *Ib.* Art. 27, Frac. III y 31 Frac. I.

del Distrito Federal. También se prevé que las actas estuvieran autorizadas por la fe del secretario (que era el administrador) o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del Comité de Vigilancia (<sup>124</sup>).

Las asambleas pueden ser convocadas por el administrador, el Comité de Vigilancia (o por los condóminos o acreedores que acrediten ante el juez representar por lo menos la cuarta parte del condominio) con 10 días de anticipación, indicando el lugar de la reunión (que debe de ser en el lugar previsto en el reglamento o dentro del condominio), la hora y la orden del día (<sup>125</sup>).

La asamblea en primera convocatoria requería de un quórum del 90%, en segunda convocatoria del 51% y en tercera convocatoria las resoluciones se podrían adoptar por la mayoría de los presentes (<sup>126</sup>), pero no se estableció ninguna regla para determinar el tiempo o días que deberían mediar entre las convocatorias, por lo que se corría el riesgo de que se pudiera interpretar que cada convocatoria se debería de hacer con 10 días de anticipación.

Entre las adiciones a las facultades de la asamblea encontramos: Se establece expresamente que nombrará y podrá remover al administrador (aunque el primer administrador que durará un año, es designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio); precisará las responsabilidades frente a terceros a cargo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos; nombrará y removerá al Comité de Vigilancia (que podrá estar constituido con una y hasta tres personas); determinará la garantía que deba otorgar el administrador; examinará y en su caso resolverá lo que proceda respecto de la cuenta anual que presente el administrador; aprobará el presupuesto para el año siguiente; establecerá las cuotas tanto ordinarias como para la constitución de un fondo de reserva, revisará las determinaciones del administrador entre otras facultades (<sup>127</sup>).

---

<sup>124</sup> *Ib.* Art. 27, Frac. VIII.

<sup>125</sup> *Ib.* Art. 31, Frac. XII y 32, Frac. X.

<sup>126</sup> *Ib.* Art. 28 y 31, Frac. XII.

<sup>127</sup> *Ib.* Art. 29 y 33, segundo párrafo.

En la ley de 1954, el administrador tenía las facultades de un gerente de una sociedad y la ley le otorgaba algunas otras funciones específicas. En la nueva ley que analizamos se detallan las múltiples facultades y obligaciones del administrador, tales como llevar un libro de registro de acreedores (y expedir las constancias para que éstos pudieran asistir a las asambleas de condóminos); conservar el libro de asambleas y documentación del condominio; entregar mensualmente a los condóminos un estado de cuenta pormenorizado; convocar a asambleas y en general, administrar el condominio conforme a la escritura constitutiva y el reglamento del condominio (<sup>128</sup>).

Al igual que en la ley de 1954, se prevé que el administrador tendrá en relación con los bienes comunes las facultades generales de pleitos y cobranzas y administración, con la facultad expresa de absolver posiciones, y que las demás facultades que requieran de cláusula especial le podrán ser otorgadas por el 51% de los condóminos (<sup>129</sup>).

Fundándose en el ejemplo y las experiencias de otras sociedades que tienen consejos de vigilancia, el Senado de la República introdujo en la nueva ley la existencia de un Comité de Vigilancia, quien se debe cerciorar de que el administrador cumpla con sus funciones, coadyuva con el administrador para que los condóminos cumplan con sus obligaciones; supervisa la inversión del fondo de reserva; puede convocar a la asamblea y debe presentar un informe a la asamblea (<sup>130</sup>).

El capítulo IV que se refiere al reglamento, coincide con las normas de la ley de 1954, salvo que se establece que éste también contendrá las normas relativas a designación, remoción, facultades y remuneración del Comité de Vigilancia (<sup>131</sup>).

---

<sup>128</sup> *Ib.* Art. 31, Frac. I – XV.

<sup>129</sup> *Ib.* Art. 33.

<sup>130</sup> *Ib.* Art. 32.

<sup>131</sup> *Ib.* Art. 34.

El capítulo V se refiere a los gastos, obligaciones fiscales y controversias en los que comparándolas con la ley de 1954, encontramos algunas adiciones y ajustes:

Se prevé la existencia de dos fondos, el de administración y mantenimiento (que ya se establecía en la ley anterior) y el de reserva (<sup>132</sup>).

En caso de que un condómino adeude más de tres cuotas (para gastos comunes o para el fondo de reserva), se prevé que procederá la acción ejecutiva para cobrar el adeudo, los intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, para lo cual se requiere que el administrador acompañe a la demanda la liquidación del adeudo suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia; los recibos pendientes de pago, así como copia certificada por los mismos “funcionarios” del condominio, de la parte del reglamento o del acta de la asamblea en la que se hubieren determinado las cuotas a cargo de los condóminos (<sup>133</sup>).

También es interesante reiterar que en caso de controversia, se estableció que el reglamento podrá prever el arbitraje (<sup>134</sup>).

En el capítulo VI relativo a los gravámenes, se reiteran las normas de la ley de 1954, con una adición respecto a las deudas de los condóminos contenidas en la escritura constitutiva o el reglamento, las cuales conforme a esta nueva ley gozan de garantía real y se pueden inscribir en el Registro Público de la Propiedad (<sup>135</sup>).

El capítulo VII, se refiere a la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, en el cual una vez más se repiten las normas de la ley de 1954, con algunos ajustes, a saber:

---

<sup>132</sup> *Id.* Art. 35.

<sup>133</sup> *Id.* Art. 37.

<sup>134</sup> *Id.* Art. 41.

<sup>135</sup> *Id.* Art. 43.

Si el condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, la mayoría del 51% de los condóminos podrá acordar su reconstrucción o la división del terreno y los bienes comunes (<sup>136</sup>) (en la ley anterior, un solo condómino podía pedir la división).

Si la destrucción no es tan grave, los condóminos puede acordar la división o la reconstrucción con una mayoría del 75% (<sup>137</sup>) (en la ley anterior, una simple mayoría podía acordar la reconstrucción).

Cuando se acuerde la reconstrucción, los condóminos minoritarios estarán obligados a contribuir a ésta (sic.), en la proporción que les corresponda o tendrán seis meses para convenir con los mayoritarios la enajenación de sus derechos a favor de estos últimos. Si transcurren los seis meses, la enajenación será forzosa al precio de avalúo practicado por corredor público o por una institución fiduciaria (<sup>138</sup>). Desde luego, se aprecia que el legislador no previó que la obligación de enajenar seguramente terminaría en los tribunales y se resolvería varios años después.

**4.2.- REFORMA DEL AÑO DE 1973 AL CÓDIGO CIVIL.** Como advertimos al inicio del análisis de la ley especial que hicimos en el subinciso anterior, una de las determinaciones del Senado (y que luego al aprobarla la ratificó la Cámara de Diputados) fue desvincular a la ley que regulaba al condominio del artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, por considerar poco ortodoxo que un artículo de dicho Código Civil tuviera una “ley reglamentaria”.

Sin embargo, con el propósito de unificar el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, con la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, el Ejecutivo Federal presentó una iniciativa de reformas para modificar el citado artículo 951.

---

<sup>136</sup> *Ib.* Art. 44.

<sup>137</sup> *Idem.*

<sup>138</sup> *Ibidem.*

De esta manera en el Diario Oficial del 4 de enero de 1973, se modificó el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales para quedar con el siguiente texto:

“ARTÍCULO 951 REFORMADO EN 1972

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

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le 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.” (139).

Como se puede apreciar, el “nuevo” artículo 951 del Código Civil, sólo fue una “copia” del artículo 1º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, ya que el único cambio (a nuestro juicio ocioso), consiste en reiterar (en su último párrafo) que el condominio (entre otras reglas) se rige por su ley especial.

**4.3.- REFORMAS DEL AÑO DE 1974 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** Como es sabido para el año de 1974, ya se había modificado el artículo 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconociendo el rango de entidades federativas a los antiguos territorios de Baja California Sur y Quintana Roo. De esta manera, era conveniente ajustar la legislación ordinaria a este importante cambio constitucional.

Para lograr lo anterior, en el mes de Diciembre de 1974 el Ejecutivo Federal presentó una iniciativa de ley para modificar múltiples leyes y entre éstas la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y

---

<sup>139</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *Ob. Cit.* P. 28.

Territorios Federales”. Esta iniciativa fue aprobada con “dispensa de trámites” y sin debate en ambas cámaras del Congreso de la Unión, de tal manera que entre otras leyes se modificó el título de la ley que analizamos para quedar como “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal”, reforma que se publicó en el Diario Oficial del 23 de Diciembre de 1974.

**4.4.- REFORMA EXCEPCIONAL DEL AÑO DE 1985 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** En el mes de diciembre de 1984, el Ejecutivo Federal presentó una iniciativa de ley para modificar distintas leyes y entre ellas, para establecer excepciones por un año al artículo 4° de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal.

El propósito de esta iniciativa, era el de facilitar que los inquilinos adquirieran la propiedad de los inmuebles que estuvieran arrendando con el consentimiento de sus arrendadores, la cual fue aprobada por el Congreso de la Unión sin objeciones, por lo que se refiere al tema del condominio.

De esta manera, en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, se publicó un decreto que reforma y adiciona diversas leyes y entre ellas en el artículo décimo se autorizan excepciones por un año (contado a partir de la fecha en que entró en vigor el decreto) al artículo 4° de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Conforme a estas excepciones se permite la constitución de condominios sin necesidad de obtener la declaratoria (de ser realizable el proyecto), las licencias, permisos o autorizaciones de construcciones y de salubridad, siempre y cuando los propietarios e inquilinos así lo convengan y la propiedad admita cómoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal.

**4.5.- ADICIONES DEL AÑO DE 1986 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** Como es sabido, los días 19 y 20 de septiembre de 1985, la

Ciudad de México sufrió intensos sismos que ocasionaron múltiples pérdidas humanas y materiales.

En el caso de las pérdidas materiales, amplios sectores de la población principalmente de escasos recursos perdieron la vivienda en la que habitaban, por lo que en el mes de diciembre de 1985, las fracciones parlamentarias en la Cámara de Diputados del Revolucionario Institucional, Demócrata Mexicano, Popular Socialista, Auténtico de la Revolución Mexicana y Socialista de los Trabajadores, presentaron una iniciativa de adiciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con el objeto de facilitar la adquisición de viviendas y la constitución de condóminos para las familias de escasos recursos (<sup>140</sup>). Esta iniciativa fue turnada a la Comisión del Distrito Federal, misma que elaboró un dictamen aprobando la iniciativa y en la que se aprecia que las excepciones que podría autorizar el gobierno del Distrito Federal eran de carácter administrativo y fiscal (<sup>141</sup>), lo que es importante mencionar para entender el texto de las reformas que posteriormente se aprobaron.

No obstante lo anterior, en la sesión de la Cámara de Diputados del 27 de diciembre de 1985, la iniciativa a la que nos referimos en el párrafo anterior, fue retirada con el propósito de estudiarla mejor (<sup>142</sup>).

El 15 de abril de 1986, se presentó un nuevo dictamen en el que se propone adicionarle a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal un capítulo que sería el VIII, denominado “Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal”.

---

<sup>140</sup> *Vid.* 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. P. 71 y 72.

<sup>141</sup> *Vid.* Dictamen de la reforma 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, 26 de diciembre de 1985. P. 240-242.

<sup>142</sup> *Vid.* 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.

En la exposición del dictamen al que nos referimos en el párrafo anterior, se relata que los propósitos principales de esta adición son:

- Reponer la vivienda a quienes la perdieron con motivo de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 (<sup>143</sup>).
- Que los inquilinos satisfagan su aspiración de convertirse en propietarios de sus viviendas que con motivo del sismo se dañaron (<sup>144</sup>).
- Facilitar la creación de un régimen de condominio que preserve el arraigo y tradiciones de los vecinos (<sup>145</sup>).

Una vez aprobado el dictamen al que antes nos referimos, la iniciativa fue objeto de un amplio debate y muchos cambios, pero a nuestro juicio, la discusión más interesante fue la que versó sobre si el nuevo régimen que se buscaba adicionar, debería constituirse como copropiedades o con el régimen de condominio estableciendo algunas excepciones, que fue lo que finalmente se aprobó (<sup>146</sup>). De esta manera, el proyecto pasó a la Cámara de Senadores y también fue aprobado, por lo que en el Diario Oficial del 9 de mayo de 1986, se publicaron las adiciones que mencionaremos a continuación:

Se adiciona con un capítulo VIII a la ley que revisamos denominado “Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal”, el cual sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos (<sup>147</sup>), en los casos siguientes:

---

<sup>143</sup> *Vid.* Dictamen de la Reforma 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, sesión del 15 de abril de 1986. P. 6 y 7.

<sup>144</sup> *Idem.*

<sup>145</sup> *Ibidem.*

<sup>146</sup> *Vid.* La sesión del 16 de abril de 1986 de la Cámara de Diputados, Subdirección de Archivo y Documentación. Carpeta 107.1. P. 37-76.

<sup>147</sup> *Cfr.* Decreto por el que se adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial del 9 de mayo de 1986. Art. 46 y 47 *in fine*.

- En inmuebles enajenados o financiados por cualquier entidad del Distrito Federal o de la Administración Pública Federal, dedicadas al Fomento de la Vivienda (<sup>148</sup>).
- En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos, en cuya adquisición o enajenación intervengan las dependencia del Distrito Federal o de la Administración Pública Federal, dedicadas al Fomento de la Vivienda (<sup>149</sup>).
- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Distrito Federal (<sup>150</sup>).
- En inmuebles dedicados a la vivienda que cambien por voluntad de sus propietarios o copropietarios al régimen de condominio con la conformidad de los inquilinos que los habiten (<sup>151</sup>).

Este régimen de condominio de carácter vecinal sólo se podía constituir cuando el Departamento del Distrito Federal hacía la declaratoria de que el proyecto era realizable y fijaba los requisitos administrativos y excepciones a las que estarían sujetos (<sup>152</sup>).

La ley no es clara en cuanto a los requisitos y excepciones que existirían en estos condominios, pero por los antecedentes de la adición se puede concluir que el Distrito Federal podía hacer excepciones (según cada caso) a los requisitos administrativos tales como licencias, permisos o autorizaciones de construcción y salubridad y del pago de impuestos y derechos (<sup>153</sup>).

Igualmente, el Distrito Federal podía determinar que las operaciones de enajenación de las unidades exclusivas (y su respectiva parte proporcional de las

---

<sup>148</sup> *Idem.* Art. 47, Frac. I y II.

<sup>149</sup> *Ibidem.* Frac. III.

<sup>150</sup> *Ib.* Frac. IV.

<sup>151</sup> *Ib.* Frac. V.

<sup>152</sup> *Ib.* Art. 48, 49 y 51.

<sup>153</sup> *Vid.* ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *Ob. Cit.* P. 31.

zonas comunes) de estos condominios estuvieran exentos total o parcialmente del pago de impuestos y derechos (<sup>154</sup>).

Finalmente, se estableció que en la declaratoria de que el proyecto era realizable, se le diera "...preferencia a la forma de organización propuesta por los beneficiarios de cada proyecto" (<sup>155</sup>), cuestión que no se aclaró durante el proceso de formación de esta adición, por lo que a nuestro juicio se refería a la distribución de las partes del condominio y al contenido del reglamento de administración.

**4.6.- REFORMAS Y ADICIONES DEL AÑO DE 1993 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** En el mes de junio de 1992 la diputación del Partido Revolucionario Institucional presentó una iniciativa para reformar y adicionar la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. En esta iniciativa se relata que con las propuestas que se hacen, se busca resolver los principales problemas que ha tenido el condominio (<sup>156</sup>) y entre éstos, se destacan:

- La renuencia de los condóminos a pagar cuotas ordinarias y de constituir o reconstituir el fondo de reserva.
- Por consecuencia de lo anterior, el deterioro de los condominios.
- Los constantes conflictos entre los condóminos y entre éstos y su administración, y la falta de procedimientos ágiles y expeditos para resolverlos.
- En los grandes condominios, la falta de mantenimiento y seguridad en las zonas comunes.
- La falta de claridad en el sistema de votación, ya que se ha estimado que éste es por persona y debe ser por indiviso.

---

<sup>154</sup> Cfr. Decreto por el que se adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 9 de mayo de 1986. Art. 49.

<sup>155</sup> *Idem.* Art. 50.

<sup>156</sup> *Vid.* 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. P. 2300-2307.

- La renuencia de los condóminos a pagar los servicios de luz de zonas comunes, y,
- La existencia de conductas antisociales en las áreas comunes que no constituyen delito y que por ocurrir en propiedad particular quedan impunes.

Como se puede apreciar, esta iniciativa buscaba resolver problemas concretos que existían con motivo de la convivencia en el condominio.

Esta iniciativa se turnó a la Comisión del Distrito Federal, la cual emitió su dictamen haciéndole varias reformas y durante el intenso debate que suscitó esta propuesta de reformas y adiciones, se le hicieron más modificaciones.

Finalmente, en el Diario Oficial de la Federación del 23 de junio de 1993, se publicó el Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Como veremos a continuación, algunas de las propuestas contenidas en la iniciativa de ley que ahora analizaremos, no prosperaron. Sin embargo, nos parece que algunas de ellas podrían ser útiles (con algunos ajustes) para la legislación actual, por lo que en los casos más interesantes mencionaremos la propuesta que se hacía y lo que finalmente determinó el legislador.

En la iniciativa de reformas y adiciones que ahora revisamos, se indicó que uno de los problemas más graves del condominio era la renuencia de los condóminos a pagar las cuotas ordinarias y las necesarias para constituir o reconstituir el fondo de reserva. Esta resistencia no sólo es motivo de constantes conflictos entre los condóminos, sino que además tales omisiones repercuten en el deterioro de muchas propiedades, por lo que la iniciativa propone imponer la obligación a los condóminos de otorgar fianza que garantice el pago de las cuotas. Después de discutir esto, se aprobó que en la constitución del condominio y en el reglamento se estableciera la obligación de los condóminos de garantizar en la forma que

autorice la asamblea el pago de las cuotas de mantenimiento y de reserva, para el caso de que los mismos incumplieran con el pago (<sup>157</sup>).

El problema de la falta de pago de las cuotas (tanto las ordinarias como las de reserva) subsiste hasta nuestros días (quizá sea el problema más constante en los condominios), por lo que aunque estamos analizando una ley abrogada, conviene que hagamos algunos comentarios respecto a la “solución” propuesta en esta ley.

A nuestro juicio, establecer en la escritura pública del condominio y en el reglamento, la obligación de “garantizar” el pago de las cuotas es un adelanto pero insuficiente, ya que quedaba en duda tanto las facultades del administrador para demandar a los condóminos (<sup>158</sup>), como el monto de la garantía. Pero no sólo esto, para obtener la garantía se requería tramitar un juicio y asegurar su cumplimiento, lo que se traduce en gastos que podrían ser más altos que las cuotas omitidas. Este es un grave problema que retomaremos al analizar la ley vigente.

De acuerdo con el texto vigente en esa fecha, para extinguir el régimen de condominio se requería el acuerdo de un mínimo “... del 75% de los condóminos...”. En este tema, en la iniciativa de reformas se dijo que se había interpretado que el voto para extinguir el condominio podría hacerse por personas (esto es, por condómino) y no por el indiviso que tuviera cada condómino, por lo que dada la gravedad de esta decisión, finalmente se aprobó un sistema mixto, esto es, en caso de extinción del condominio, éste debería de aprobarse por un

---

<sup>157</sup> *Cfr.* Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 23 de junio de 1993. Art. 4, Frac. X y 29, Frac. VII Bis.

<sup>158</sup> Cabe recordar que conforme al artículo 31, fracción VIII de esta ley, el administrador tenía las facultades para recaudar las cuotas y que en el artículo 38 de la misma ley, lo autorizaba para demandar a los condóminos que reiteradamente incumplan con sus obligaciones. Sin embargo en forma expresa sólo podía demandar que se obligara a los condóminos a vender sus derechos en subasta pública.



mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio más la mitad del número total de condóminos (<sup>159</sup>).

Por otra parte, la iniciativa de reformas que analizamos señala el problema que existía en los grandes condominios respecto a la falta de mantenimiento y de seguridad, por lo que se proponía que los condóminos donaran estas áreas al Distrito Federal para que éste se encargara de su mantenimiento. Durante el debate de esta iniciativa, se consideró excesiva la propuesta de donar la propiedad, pero se reconoció que estos grandes condominios que generalmente eran de interés social tenían plazas, parques, instalaciones deportivas o de esparcimiento y calles internas que eran propiedad privada y que requerían de muchos gastos de mantenimiento, luz y seguridad, por lo que se aprobó un artículo nuevo en el que se estableció que el gobierno del Distrito Federal, mediante criterios generales pudiera celebrar con estos grandes condominios convenios para que el gobierno participara en el mantenimiento y vigilancia de estas zonas, siempre y cuando no estuvieran destinadas al uso exclusivo de los condóminos. El administrador podría celebrar estos convenios si era autorizado, por lo menos por el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos (<sup>160</sup>).

En el artículo 13 de esta ley, relativo a las zonas comunes, sólo se hizo un reacomodo para que las plazas, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social quedaran en la Fracción I.

En las obligaciones de los condóminos se agregó que éstos deberían de abstenerse de poner en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos y escaleras (<sup>161</sup>). Igualmente, para que los actos antisociales que ocurrieran dentro de las zonas comunes (y que

---

<sup>159</sup> Vid. Decreto por el que se reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 23 de junio de 1993. Art. 7.

<sup>160</sup> *Idem.* Art. 10 Bis.

<sup>161</sup> *Ibidem.* Art. 22.

no constituían delito) no quedarán impunes, se estableció que el Reglamento de la Ley sobre Justicia en materia de Faltas de Policías y Buen Gobierno sería aplicable (<sup>162</sup>).

En estas reformas también se aclaró que para realizar obras voluntarias o suntuarias se requería del voto del 75% del valor total del condominio (<sup>163</sup>).

A propósito de las asambleas, se aclaró que el voto de cada condómino era proporcional al indiviso que figurara en el “título correspondiente” (sic.), pero que para designar o remover al administrador o al Comité de Vigilancia, el voto sería por cada condómino (<sup>164</sup>). Igualmente, se estableció que en el caso de que existieran acreedores hipotecarios o compraventas con reserva de dominio, el voto en las asambleas le correspondería al adquirente, si éste hubiera cubierto la mitad del precio, y que en caso de que no fuera así, le correspondería el voto al enajenante (<sup>165</sup>).

También se estableció que a petición del administrador o de 25% de los condóminos, se podría requerir la presencia de un notario público o de un representante de la Delegación correspondiente del Distrito Federal para que constatará el quórum y el resultado de la elección de los administradores, del Comité de Vigilancia y en su caso de la entrega de la documentación (<sup>166</sup>).

La reforma que analizamos estableció que cuando la asamblea designara a los miembros del Comité de Vigilancia, los condóminos que representen por lo menos el 25% del número total de condóminos, éstos tendrían derecho a designar a uno de los miembros de dicho comité (<sup>167</sup>).

---

<sup>162</sup> *Ib.*

<sup>163</sup> *Ib.* Art. 26, Frac. III.

<sup>164</sup> *Ib.* Art. 27, Frac. II.

<sup>165</sup> *Ib.* Frac. III.

<sup>166</sup> *Ib.* Art. 28.

<sup>167</sup> *Ib.* Art. 29, Frac. III:

En el caso de los administradores se estableció que su nombramiento podría (sic.) ser registrado en el Departamento del Distrito Federal (<sup>168</sup>).

Con el propósito de distribuir entre los condóminos el costo de la energía eléctrica de las zonas comunes, se estableció que el administrador la debía contratar, de tal manera que este costo se prorratarea entre los condóminos, conforme a la proporción que representara sobre el valor total del condominio y que este costo se incluyera en la factura expedida a cada condómino por el servicio que cada uno hubiera contratado (<sup>169</sup>).

Como se recordará, los condóminos que representaban el 25% del valor del condominio, podían convocar si acreditaban ante un juez esta proporción. En la reforma que comentamos, se cambia esta posibilidad para establecer que estos condóminos podrían convocar si acreditaban ante notario público que representaban la cuarta parte del valor del condominio (<sup>170</sup>).

Una adición interesante es la que determina que cuando se rente un área común o ésta se destine al comercio, un porcentaje de los frutos o utilidades se aplicará a los fondos de mantenimiento y de reserva del condominio (<sup>171</sup>). El supuesto de que el condominio puede tener ingreso proveniente de rentar o instalar un comercio en las zonas comunes, actualmente es muy usual y no existen normas para esto. Sin embargo, al meditar sobre este artículo, no nos explicamos el porqué sólo una parte de los frutos o utilidades se destinará al costo del condominio. ¿Qué destino se le dará al resto de los ingresos? A nuestro juicio, después de pagar los gastos, el ingreso debería de ser íntegro para el condominio.

En el supuesto de que se pretendiera demandar a un condómino para que se vendieran en subasta pública sus derechos (por ser reiteradamente incumplido en

---

<sup>168</sup> *Ib.* Art. 30.

<sup>169</sup> *Ib.* Art. 31, Frac. V.

<sup>170</sup> *Ib.* Frac. XII.

<sup>171</sup> *Ib.* Art. 35.

sus obligaciones), se hicieron dos cambios. Primero, se aclaró que el acuerdo debería tomarse por el 75% del valor total del condominio y en segundo lugar, se precisó que se debería citar al condómino afectado para que pudiera expresar lo que le conviniera (<sup>172</sup>).

A propósito de los posibles conflictos en el condominio se establecieron dos adiciones. Además de que el reglamento podía prever el arbitraje, se estableció que el Departamento del Distrito Federal podría desempeñar funciones de conciliación y en segundo lugar, que si se lograba un acuerdo en cualquiera de estas conciliaciones, éstos traerían aparejada ejecución ante los tribunales (<sup>173</sup>).

Finalmente, se aclaró que los acuerdos que se tomaran en caso de destrucción, división o reconstrucción del condominio, se tomarán teniendo en cuenta el porcentaje que representa el valor total del condominio (<sup>174</sup>).

**5.- MÁS REMIENDOS QUE UNA CAPA DE POBRE.-** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, actualmente vigente consta de ocho títulos y 89 artículos (sin contar los transitorios). Esta ley ha sido objeto de tres reformas legislativas. En la primera reforma se modificaron, adicionaron o derogaron 45 artículos, esto es, se reformaron más de la mitad de los artículos de la ley. En la segunda reforma, se modificaron, adicionaron o derogaron 43 artículos más, esto es se reformaron casi la mitad de los artículos de la misma ley. En la tercera reforma sólo se adicionó un artículo de esta ley.

De lo anterior se aprecia que con las tres reformas que ha tenido la ley vigente, se podría haber expedido una nueva ley. Por esto, parafraseando un antiguo refrán popular, podemos decir que nuestra ley de condominio actual, ha tenido más remiendos que una capa de pobre.

---

<sup>172</sup> *Ib.* Art. 38.

<sup>173</sup> *Ib.* Art. 41.

<sup>174</sup> *Ib.* Art. 44 y 45.

Como el objeto principal de este trabajo es estudiar las normas vigentes (principalmente en el capítulo III) nos limitaremos a señalar el proceso legislativo de esta ley y los cambios que nos han parecido más interesantes, evitando hacer comentarios, salvo cuando nos parezca imprescindible por su importancia.

**5.1.- LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL AÑO DE 1998.** Para explicar la expedición de esta ley, es necesario recordar algunos antecedentes constitucionales, lo cual haremos a continuación:

En el Diario Oficial del 25 de octubre de 1993, se publicaron (entre otras) las reformas al artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme a las cuales la Asamblea de Representantes del Distrito Federal tendría entre otras, dos facultades, a saber:

- La facultad de presentar ante el Congreso de la Unión iniciativas de leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal.
- La facultad de legislar en materia civil.

Esta última facultad (la de legislar en materia civil), conforme al artículo Décimo Primero Transitorio de esta reforma, quedó supeditada hasta que el Congreso de la Unión expidiera el Código Civil Federal.

Posteriormente en el Diario Oficial del 22 de agosto de 1996, se publicaron nuevas reformas al artículo 122 de la Constitución, reiterando las facultades de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal tanto para iniciar leyes ante el Congreso de la Unión, como para legislar (entre otras materias) en materia Civil. Sin embargo, en el artículo Décimo Primero Transitorio de esta reforma, se estableció que la facultad para legislar en materia penal y civil, entraría en vigor el 1° de enero de 1999.

Estando así las cosas, en el año de 1995 la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y la Procuraduría Social del Distrito Federal, convocaron a un foro sobre el tema del condominio (<sup>175</sup>), en el que se recibieron tantas propuestas para modificar la ley entonces vigente, que un grupo de diputados del Partido de la Revolución Democrática, decidieron proponer la expedición de una nueva ley (<sup>176</sup>).

Al hacer la presentación de propuesta de la nueva ley, se destacó principalmente lo siguiente (<sup>177</sup>).

- La importancia de las relaciones familiares e intervecinales que existen en el condominio.
- 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.
- La propuesta de establecer una nueva clasificación de los condominios según su estructura en verticales, horizontales, mixtos y de terreno urbano; por su uso en habitacional, comercial, de almacenamiento industrial, de oficina, de estacionamiento, turísticos y mixtos; y por sus características sociales en vecinales, de interés social, y de vivienda popular.
- La conveniencia de que dentro de las zonas comunes del condominio se adecuen las áreas para el tránsito y desplazamiento de personas con discapacidad.
- La conveniencia de establecer limitaciones, restricciones y horarios para hacer reparaciones.
- Que las faltas a los ordenamientos de justicia cívica que ocurran en las zonas comunes sean sancionados por el Juez Cívico y que también intervenga la Procuraduría Social.

---

<sup>175</sup> Vid. Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias, Tercer Año de Ejercicio. 19 de marzo de 1997. No. 3. P. 8 y 9.

<sup>176</sup> *Idem.*

<sup>177</sup> *Ibidem.* P. 8-12.

- La conveniencia de que la asamblea de condóminos sesione cada seis meses; que el administrador y el Comité de Vigilancia estén al corriente de sus cuotas y que sólo se puedan reelegir una sola vez.
- Que los acuerdos de la asamblea de condóminos que modifiquen el reglamento o la constitución del condominio se deban protocolizar ante notario público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad.
- La propuesta de que a petición del administrador o del 25% de los condóminos puedan estar en la asamblea de condóminos un fedatario público, un representante de la delegación que corresponda o un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal, para constatar el quórum, el resultado de la elección del administrador y del Comité de Vigilancia y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable.
- La propuesta de que el administrador acredite experiencia en administración condominal o haber participado en los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría Social del Distrito Federal.
- La propuesta de que los nombramientos del administrador y del Comité de Vigilancia se deban registrar en la Procuraduría Social para que tengan validez ante terceros.
- La conveniencia de que el administrador tenga las facultades de un apoderado general para administrar bienes, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, otorgar el perdón y nombrar abogados.
- La propuesta de que las controversias de los condóminos se resuelvan en la Procuraduría Social del Distrito Federal.
- La conveniencia de regular la posesión de animales domésticos y establecer sanciones a quienes las contravengan.
- La propuesta de imponer sanciones económicas a quienes violen el reglamento del condominio.
- La conveniencia de que el fondo de reserva se invierta en los valores de renta fija más altos del mercado a corto plazo.

- La propuesta de otorgarle un régimen de excepción a los condominios de carácter vecinal, incluyendo en este régimen a los edificios que por acuerdo entre propietarios e inquilinos cambien al régimen de condominio.

La propuesta para crear la nueva ley se turnó a la Comisión de Vivienda, misma que el 21 de abril de 1997 emitió su dictamen proponiendo que de ser aprobado se turnara al Congreso de la Unión como iniciativa de ley (<sup>178</sup>).

Durante el debate hicieron uso de la palabra dos representantes en contra del proyecto y se reservaron 35 artículos para discutirlos en lo particular (<sup>179</sup>). Respecto a los representantes que hablaron en contra, conviene sintetizar su intervención ya que trataron problemas que aún subsisten. En primer lugar, el representante Francisco Alvarado Miguel expuso que los problemas más recurrentes, como lo es la falta de pago de las cuotas y la invasión de áreas comunes, no se resolvían con el proyecto, ya que aunque se proponía ampliar las facultades de la Procuraduría Social para sumarle las de arbitraje, esto no era suficiente, ya que tenía que actuar a petición de parte y bastaba que la parte infractora no aceptara el arbitraje para que la procuraduría ya no pudiera intervenir (<sup>180</sup>).

Por su parte el representante Iván García Solís criticó que se utilizara a la Procuraduría Social para resolver prácticamente todos los problemas del condominio, recordando que esta era una institución que se creó para resolver los problemas que tenía la administración pública del Distrito Federal y que se había convertido en una institución de buenas intenciones, pero que no tenía un funcionamiento adecuado (<sup>181</sup>).

---

<sup>178</sup> Vid. Diario de los Debates de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias, Tercer Año de Ejercicio. 21 de abril de 1997. No 12 P. 32-54.

<sup>179</sup> *Idem*. P 64-68.

<sup>180</sup> *Ibidem*. P 64 y 65.

<sup>181</sup> *Ib.* P.66 y 67.



Las dos intervenciones que hemos resumido son muy interesantes, porque como hemos dicho, expusieron problemas que aún subsisten.

Durante el proceso de discusión de los artículos reservados se modificaron varios de ellos y finalmente se aprobó la propuesta, por lo que se resolvió que ésta se remitiera como iniciativa de ley al H. Congreso de la Unión por conducto de la Cámara de Diputados.

En la exposición de motivos de esta iniciativa, se detallaron algunas de las innovaciones (adicionales a las que ya expusimos) que se proponían (<sup>182</sup>), respecto de las cuales conviene resumir las que nos parecieron más interesantes:

- Se introduce en la ley los conceptos de unidades condominales y condominio de condominios, definiendo a éste último como aquel que está constituido por diversos condominios horizontal, vertical o mixto, cada uno de los cuales deberá de contar con áreas comunes para su uso exclusivo y todos en conjunto con áreas de uso común para todos los condominios que lo integran.
- Que previa a la constitución del condominio, los propietarios deberán obtener de las autoridades del Distrito Federal la constancia de viabilidad del proyecto, un dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y constancias de uso del suelo.
- Que en la constitución del régimen de condominio se debería hacer constar las características de las fianzas que deberían exhibir los propietarios originales, para responder por la ejecución de la construcción y sus vicios y la fianza de cada uno de los condominios, para garantizar el pago de las cuotas.

---

<sup>182</sup> Vid. Exposición de motivos de la Iniciativa de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 8 de mayo de 1997. P. 1-30.

- Que en caso de que un condómino tuviera deudas a favor del condominio, estas deudas serían gravámenes en segundo lugar, respecto de cualquier hipoteca que se pudiera constituir.
- Se reitera que el propietario de cada unidad condominal podrá disponer de ella con las limitaciones que imponga la ley y el reglamento y que dentro de éstas no podrá vender o rentar partes de dicha unidad.
- Se establecen limitaciones y restricciones para realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo casos de fuerza mayor.
- Que en el caso de que se requiera derribar o transplantar árboles, cambiar el uso, la naturaleza o destino de áreas verdes, sería necesario el acuerdo de los condóminos que represente cuando menos el 75% del valor total del condominio.
- Se propone que el administrador deberá de llevar un inventario de los bienes comunes.
- Se propone que el administrador no pueda representar a ningún condómino.
- Se establece que el administrador y el Comité de Vigilancia pueden durar un año; pueden ser reelectos una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista unanimidad de los condóminos para reelegirlo y se trate de unidades que no excedan de 20 unidades condominales, excepto si se trata de administraciones externas.
- Que la tasa moratoria para los condóminos morosos no excediera de las publicadas por el Banco de México (sic.).
- Que en los conjuntos condominales se podría integrar un comité para la administración de las áreas comunes.
- Que en el supuesto de que un condómino no cumpla en forma reiterada con sus obligaciones y se le demandara la venta de sus derechos en subasta pública, se debería respetar el derecho del tanto o el de preferencia en su caso.
- Que cada propietario respondiera sólo de los gravámenes que existieran respecto de su unidad de propiedad exclusiva y en su caso

proporcionalmente respecto de la propiedad común, aclarando que cualquier cláusula que estableciera mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes para responder un gravamen se entendería por no puesta.

- Se regula todo un procedimiento para que la Procuraduría Social del Distrito Federal conozca en conciliación y/o a petición de las partes, como árbitro en las controversias que se susciten entre condóminos o entre alguno (s) de éstos y su administración, estableciendo que los convenios que en su caso se firmen serán homologados y ejecutados conforme al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Se describe lo que se debe de entender por “cultura condominal” y se establece que le correspondía a la Procuraduría Social promoverla y difundirla.
- Se establecen una serie de sanciones económicas en números de salarios mínimos por las violaciones a la ley y se le da competencia a la Procuraduría Social del Distrito Federal para imponerlas y
- Finalmente, se propone que las resoluciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal se puedan impugnar en recurso de inconformidad o en juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

La iniciativa de nueva ley que comentamos, se turnó a la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados quien emitió un dictamen a favor y lo sometió a consideración y a aprobación del pleno de dicha cámara.

En el Senado de la República se discutió este proyecto de ley en la sesión del 11 de diciembre de 1998, y sólo se impugnó por algunos senadores que se estuviera aprobando una ley teniendo en cuenta que en unos cuantos días (el 1° de enero de 1999), la competencia para legislar en materia civil, le correspondería a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. No obstante esta objeción, se aprobó esta ley y se turnó al Ejecutivo para su publicación, la cual se realizó en el

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

Esta ley es la que será objeto principal de nuestro estudio en los capítulos subsecuentes. Sin embargo, como ya lo señalamos, este ordenamiento tuvo tres reformas a la que nos referiremos a continuación, destacando las decisiones y cambios más importantes, con el objeto de que se pueda apreciar como se conformó nuestro régimen jurídico actual.

**5.2.- REFORMAS DEL AÑO 2000 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** El 27 de abril de 1999, se presentó ante el pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal una iniciativa de reformas suscrita por el diputado Rodolfo Pichardo Mendoza, del grupo parlamentario del Partido de la Revolución Democrática (<sup>183</sup>).

Como ya antes comentamos, esta reforma implicó modificación, adición o derogación de 45 artículos, por lo que para evitar repeticiones en las notas de pie de página, para explicar los cambios que se aprobaron, vamos a utilizar principalmente (y ya sin indicarlo) el dictamen de la Comisión de Vivienda sobre esta reforma (<sup>184</sup>).

En los antecedentes y en los considerandos de este dictamen, encontramos los siguientes datos interesantes:

- Que la iniciativa fue sujeta de una consulta pública en la que hicieron propuestas el Colegio de Notarios, la Procuraduría Social del Distrito Federal, organizaciones sociales, juristas y académicos.

---

<sup>183</sup> Vid. Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Segundo Periodo de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio (sic) 27 de abril de 1999. N° 15. P. 6-11.

<sup>184</sup> Vid. Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del tercer año de Ejercicio. 28 de diciembre de 1999. N° 34. P. 57-74.

- Que según datos del INEGI se estimaba que el 60% de las personas viven bajo el régimen de condominio en el Distrito Federal.
- Que el principal problema del condominio era la convivencia, detectándose como problemas recurrentes el abuso de los vecinos en estacionamientos y áreas comunes, la falta de pago de cuotas, excesivos abusos de las administraciones y desconocimiento de los condóminos de la ley y de su reglamento.

A continuación nos vamos a referir a las propuestas más interesantes que se hicieron y que se aprobaron:

A los objetivos de la ley se le hizo una adición para resaltar que también se regulan las relaciones entre los condóminos, entre éstos y su administración y las bases para resolver sus controversias ante la Procuraduría Social del Distrito Federal (<sup>185</sup>).

En el artículo 4° se señalaba que el condominio era un acto jurídico formal, pero no se indicaba expresamente que se otorgaría ante notario público (por lo que se propuso agregar esta aclaración) y se indicaba que dicho acto jurídico lo podrían celebrar dos o más personas, lo cual era un error, ya que el condominio lo puede celebrar una sola persona, por lo que se propuso cambiar esto, para aclarar que dicho acto jurídico podría llevarlo a cabo “el propietario o propietarios” (<sup>186</sup>).

Se propuso derogar la fracción III del artículo 9 y aclarar la fracción I del artículo 10 para precisar que en la constitución del condominio se debería de hacer

---

<sup>185</sup> Vid. CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino como elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Tesis. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 2002. P. 51 y Decreto que Reforma y Adiciona la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de febrero del 2000. Art. 1°.

<sup>186</sup> Cfr. Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de febrero del 2000. Art. 4°.

constar la licencia de construcción o la constancia de regularización de la construcción (<sup>187</sup>).

Con el argumento de que el costo de las fianzas es muy alto y encarecía el precio de venta de las unidades privativas y que los vicios ocultos ya los regulaba el Código Civil, se propuso derogar las fracciones IX y XI del artículo 10, con lo que desaparecía de la constitución del condominio la obligación del constructor de otorgar fianza para garantizar la construcción y vicios ocultos y también se eliminó la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas de mantenimiento y administración y para constituir el fondo de reserva. Sin embargo, se propuso darle facultades a la asamblea para establecer la forma de garantizar con fianza o con cualquier otra forma el pago de estas cuotas (<sup>188</sup>).

En el artículo 11 se propuso eliminar la obligación de inscribir la constitución del condominio y los contratos de traslación de dominio ante “...el organismo correspondiente, según el caso”, ya que en nuestra legislación sólo se inscriben en el Registro Público de la Propiedad (<sup>189</sup>).

En el artículo 13 de la ley se establecía que en las escrituras en las que se adquiriera una unidad privativa, se debería de hacer constar las declaraciones y cláusulas de la constitución del condominio, con lo que el que adquiría, podía conocer con toda certidumbre el régimen del condominio. Sin embargo, en estas reformas con el argumento de que esto sólo resultaba tardado y oneroso para las personas con escasos recursos (sic.), se dispuso que sólo se hiciera constar que se le entregó al interesado una copia del acta constitutiva (sic.) y del reglamento (<sup>190</sup>).

---

<sup>187</sup> *Idem.* Art. 9 y 10.

<sup>188</sup> *Ibidem.* Art. 10 y 35, Frac. V.

<sup>189</sup> *Ib.* Art. 11.

<sup>190</sup> *Ib.* Art. 13.

En el artículo 15 se propuso corregir el error de considerar como condómino sólo al propietario que tiene la posesión material de su unidad privativa (<sup>191</sup>).

En relación con los elementos que son anexos a la propiedad exclusiva, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavaderos entre otros, se estableció que no podrían ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente (<sup>192</sup>).

También se estableció que el usuario fuera solidario con las obligaciones del condominio (<sup>193</sup>).

Sin distinguir entre qué tipo de copropietarios se trataba, se propuso que se aclaraba que los copropietarios tendrían prioridad del derecho del tanto, sobre el derecho de preferencia de los inquilinos, lo que convirtió al artículo en confuso (<sup>194</sup>).

A propósito de las prohibiciones a los condóminos y habitantes, se adicionaron varios supuestos para prever las acciones a seguir por el riesgo o peligro que representaran árboles o sus raíces, así como prohibir obras que aunque son realizadas dentro de la propiedad exclusiva, afectaran muros de carga o que pongan en peligro la seguridad o estabilidad física del edificio. En este mismo tema, también se prohibieron las obras en zonas comunes, que indebidamente afectaran aunque fuera a un solo dueño y las que demeriten cualquier parte exclusiva de la unidad condominal, salvo que existiera acuerdo unánime y se indemnizara al afectado (<sup>195</sup>).

---

<sup>191</sup> *Ib.* Art. 15.

<sup>192</sup> *Ib.* Art. 16.

<sup>193</sup> *Ib.* Art. 21.

<sup>194</sup> *Ib.* Art. 22.

<sup>195</sup> *Ib.* Art. 23, Frac. VI y IX.

También se prohibió a los condóminos y habitantes poseer animales que por su número o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad de los condóminos (<sup>196</sup>).

En la descripción de bienes de propiedad común, se agregó la “fachada” (<sup>197</sup>).

En la ley se establecía que ningún condómino podría ocupar en forma exclusiva vestíbulos, sótanos, jardines, patios, azotea ni otras zonas comunes, ni sobreelevar construcciones, salvo que lo autorizara el reglamento del condominio. Sin embargo en la reforma que comentamos, se consideró que en muy pocas ocasiones en la compra de un condominio se le da a conocer el reglamento al comprador (sic.), por lo que se reiteraron las mismas prohibiciones (de no ocupar en forma exclusiva zonas comunes ni sobreelevar construcciones), salvo que lo autorizara la escritura constitutiva del condominio (<sup>198</sup>).

Con el propósito de facilitar las obras que den mejor aspecto o mayor comodidad al condominio, se dispuso que éstas se podrían autorizar con el voto de sólo el 51% del valor total del condominio (<sup>199</sup>).

Se derogó el artículo 30 de la ley que hacía referencia a los casos en los que por necesidad del desarrollo urbano se requería la apertura de una vialidad pública, jardines, parques, equipamiento y servicios de algún área del condominio.

En relación con la preparación de las asambleas se hicieron varias reformas pero a nuestro juicio la más importante es la que estableció que la convocatoria para la celebración de la asamblea, se notificaría con 7 días de anticipación a la fecha de celebración de la primera convocatoria y que el plazo que mediara entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea o entre la tercera

---

<sup>196</sup> *Ib.* Frac. VIII.

<sup>197</sup> *Ib.* Art. 25, Frac. I.

<sup>198</sup> *Ib.* Art. 27.

<sup>199</sup> *Ib.* Art. 28, Frac. III.



convocatoria y la celebración de la asamblea, fuera en ambos casos de media hora <sup>(200)</sup>.

El derecho de voto de los condóminos en la asamblea se suspendía por la falta de pago de dos o más cuotas para el fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva y se estableció que también la falta de pago de una sola cuota extraordinaria suspendería el citado derecho de voto <sup>(201)</sup>.

Cuando el administrador no fuera condómino, se estableció que éste deberá de otorgar fianza ante el Comité de Vigilancia en un plazo de 30 días naturales <sup>(202)</sup>.

En la ley entonces vigente en el artículo relativo a las facultades del administrador, se establecía que éste podría previa autorización de la asamblea demandar a los condóminos que incumplieran en forma reiterada con sus obligaciones o que incurrieran en violaciones a la ley, la escritura constitutiva o el reglamento. Con el evidente propósito de agilizar la atención de estos problemas, con la reforma que comentamos se eliminó el requisito de que esto lo pudiera hacer previo acuerdo de la asamblea <sup>(203)</sup>. Sin embargo, como veremos más adelante, esta disposición quedó sin efecto por una reforma posterior.

Con el propósito de quitarle al administrador facultades discrecionales, se derogó el último párrafo del artículo 43 que establecía que las medidas y disposiciones que emitiera el administrador dentro de sus funciones serían obligatorias para todos los condóminos.

Se aclaró que quien constituya el condominio, elaborará el reglamento (sea construcción nueva o ya en uso), y que las modificaciones al reglamento se

---

<sup>200</sup> *Ib.* Art. 34, Frac. VI.

<sup>201</sup> *Ib.* Art. 36, Frac. II.

<sup>202</sup> *Ib.* Art. 41.

<sup>203</sup> *Ib.* Art. 43, Frac. XIX.

tendrían que hacer en asamblea extraordinaria y con el voto mínimo de quienes representen el 51% del valor del indiviso del condominio <sup>(204)</sup>.

En el caso de los conjuntos condominales se derogó el artículo 54 que establecía que el reglamento sería elaborado por los comités de vigilancia y de administración y que debería ser aprobado por las asambleas de todos los condominios del conjunto.

La ley entonces vigente establecía que las cuotas se distribuían entre el número de unidades de propiedad exclusiva, lo cual era injusto, ya que en este supuesto pagaba igual el condómino que era propietario de un departamento muy grande que otro condómino que tuviera un local pequeño. Esto se modificó para que el pago de las cuotas se hiciera en proporción al porcentaje de indiviso <sup>(205)</sup>.

La tasa de interés que se podía fijar a los condóminos morosos de acuerdo con la ley (que se modificaba) no podía exceder de la tasa líder publicada por Banco de México (sic.), y los intereses no serían capitalizables. En las reformas se derogaron estas dos limitaciones <sup>(206)</sup>.

En la ley entonces vigente, en el caso de que se enajenara una unidad de propiedad exclusiva, se obligaba al notario público a exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo de cuotas por parte del administrador. Sin embargo, como el fedatario público no conocía al administrador y era muy complicado que el notario se cerciorara de la autenticidad de estas constancias, se eliminaron las obligaciones que se establecían a cargo de notario y se trasladaron estas obligaciones al adquirente, ya que éste se constituía en obligado solidario de los adeudos, salvo que el administrador hubiere expedido la constancia de no adeudo <sup>(207)</sup>.

---

<sup>204</sup> *Ib.* Art. 50.

<sup>205</sup> *Ib.* Art. 56.

<sup>206</sup> *Ib.* Art. 60.

<sup>207</sup> *Ib.* Art. 61.

La ley que se reformó establecía que los adeudos de un condómino (derivados del condominio), se encontraban garantizados con la unidad de propiedad exclusiva quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse. Esta disposición se consideró que era una hipoteca tácita (en realidad legal), de monto indeterminado y no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que se derogó <sup>(208)</sup>.

En la misma reforma que comentamos, se ampliaron las facultades de la Procuraduría Social para imponer sanciones económicas <sup>(209)</sup>.

En el procedimiento que se rige ante la Procuraduría Social, se hicieron algunos ajustes para precisar que si el escrito de reclamación era vago o confuso se le podría pedir al interesado que lo aclarara; también se estableció que se le correría traslado a la parte requerida con el escrito de queja; que se citaría a las partes a una audiencia de conciliación y que en caso de que se dictara un laudo se notificaría personalmente a las partes <sup>(210)</sup>.

Se aclara que para ejecutar los laudos dictados por la Procuraduría Social, el interesado puede optar entre el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio <sup>(211)</sup>.

Por lo que se refiere a los condominios de interés social y popular, se aclara que éstos son los que en forma total o mayoritaria estén destinados a este tipo de vivienda, debido a que en los programas de vivienda del gobierno de este tipo, se acostumbra a incluir locales comerciales. Igualmente, en estos condominios el voto en la asamblea es por unidad privativa (y no por indiviso) y se prevé que el

---

<sup>208</sup> *Ib.* Art. 64 (derogado)

<sup>209</sup> *Ib.* Art. 65, Frac. III.

<sup>210</sup> *Ib.* Art. 66, 67, y 72, Frac. III.

<sup>211</sup> *Ib.* Art. 75.

pago de servicios e impuestos esté sujeto a una clasificación económica (sic.)<sup>(212)</sup>.

En el caso de que el condominio se destruyera o estuviera en estado ruinoso en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% sin considerar el valor del terreno, se reducen los requisitos para acordar la reconstrucción o la extinción y venta de las partes comunes, ya que para resolver lo que convenga, se exige sólo la mayoría simple de los condóminos y por lo menos el 51% del valor total del condominio<sup>(213)</sup>.

Finalmente, en el capítulo de sanciones se aumenta el importe de las multas que puede imponer la Procuraduría Social por faltas o daños causados por los condóminos y se elimina el trato más benéfico para los jornaleros, obreros y trabajadores no asalariados<sup>(214)</sup>.

Las anteriores reformas se aprobaron por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de febrero del año dos mil.

**5.3.- REFORMAS DEL AÑO 2003 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** El 25 de abril del 2002 se presentó ante el pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, una iniciativa de reformas suscrita por el diputado Adolfo López Villanueva, del grupo parlamentario del Partido de la Revolución Democrática<sup>(215)</sup>.

De la exposición de motivos de esta ley<sup>(216)</sup> encontramos los siguientes datos que nos parecieron interesantes:

---

<sup>212</sup> *Ib.* Art. 76, 77, Frac. II y 78 bis.

<sup>213</sup> *Ib.* Art. 83.

<sup>214</sup> *Ib.* Art. 87.

<sup>215</sup> *Vid.* Diario del los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Segundo Periodo de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio, 25 de abril del 2002, N° 14, P. 17-27.

<sup>216</sup> *Idem.*

- Que según datos oficiales más del 40% de las viviendas en el Distrito Federal se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio.
- Que sólo el 20% de las unidades habitacionales tiene legalmente constituida y registrada su administración.
- Que la convivencia es el más grave de los problemas, detectándose como problemas más recurrentes la morosidad en el pago de cuotas, problemas con los estacionamientos, inseguridad, y falta de mantenimiento en los condominios.

Esta iniciativa se turnó a la Comisión de Vivienda y el 10 de diciembre ésta presentó su dictamen para su discusión y en su caso aprobación.

Para evitar repeticiones, vamos a señalar las modificaciones que nos parecieron más importantes y cuando se considere interesante para explicar el cambio, utilizaremos los argumentos del dictamen de esta comisión <sup>(217)</sup> sin reiterar las notas de pie de página para evitar repeticiones.

Se aclaró que la póliza de seguro que cubriera terremoto, inundación, explosión, incendio y daños contra terceros se pagaría en proporción al indiviso que correspondiera a cada condómino <sup>(218)</sup>.

También se aclara que al enajenar una unidad de propiedad exclusiva al comprador se le entregará una copia simple de la escritura constitutiva (antes decía del acta constitutiva) y una copia del reglamento <sup>(219)</sup>.

---

<sup>217</sup> *Vid.* Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Tercer Año de Ejercicio. 10 de diciembre del 2002, N° 20. P. 73-88.

<sup>218</sup> *Cfr.* Decreto por el que se Reforman y Adicionan Diversas Disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta del Distrito Federal, 16 de Enero del 2003. Art. 10, Frac. XII.

<sup>219</sup> *Idem.* Art. 13.

En caso de que se extinga el condominio se aclara que el acuerdo que conste en escritura pública debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría Social <sup>(220)</sup> (antes se notificaba al organismo correspondiente).

Se aclara que el propietario de cada unidad exclusiva puede usarla con las limitaciones y modalidades (antes sólo decía limitaciones) que determina la ley <sup>(221)</sup>.

Igualmente, en caso de que el condómino faculte al usuario para representarlo en las asambleas, ambos deberán notificárselo al administrador dentro de los cinco primeros días hábiles <sup>(222)</sup>.

A propósito del derecho de preferencia del inquilino previsto en el artículo 22 de la ley, se hacen varias modificaciones. Algunas de ellas sólo “cosméticas”, esto es, que no cambia el sentido de la disposición, pero hay tres interesantes. En primer lugar, en el inciso c, subinciso I, aunque los cambios que se hacen no modifican el sentido de la disposición, se ratifica que en caso de que la unidad exclusiva esté destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará el derecho de preferencia previsto en el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y esto es importante, ya que para esta época la Asamblea Legislativa del Distrito Federal ya había expedido el nuevo Código Civil por lo que es evidente que este ordenamiento si era (y es) supletoriamente aplicable a la ley de condominio vigente.

El segundo cambio relacionado con el derecho de preferencia del inquilino consiste en que si se le viola este derecho al arrendatario, éste podrá dentro del término de tres meses demandar la nulidad de la compraventa y daños y perjuicios. Además, el notario público será responsable si es que actúa con dolo o

---

<sup>220</sup> *Ibidem.* Art. 14

<sup>221</sup> *Ib.* Art. 21

<sup>222</sup> *Idem.*

mala fe, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado. Finalmente, se reitera que en caso de controversia, la Procuraduría Social puede intervenir conciliando a las partes o en juicio arbitral (<sup>223</sup>).

Se precisa que para hacer obras y reparaciones en el caso de condominios de uso comercial, de servicios, industrial o mixto, la asamblea acordará los horarios que mejor convengan según el destino del condominio (<sup>224</sup>).

Se amplía la prohibición de delimitar de cualquier forma, techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en las áreas comunes, especialmente en estacionamientos, salvo en áreas verdes cuando lo acuerde la asamblea (<sup>225</sup>).

También se amplían las normas para poseer animales, precisando que el condómino o usuario será responsable de las acciones de sus animales, de la limpieza y de cualquier daño, molestia o enfermedad que puedan provocar a los condóminos y habitantes (<sup>226</sup>).

Para realizar obras voluntarias o suntuarias se reduce la votación ya que sólo se requiere del 51% del valor total del condominio (<sup>227</sup>).

Al artículo 29 se le hacen modificaciones que no cambian el sentido en cuanto a las funciones de la asamblea de condóminos, pero en este mismo artículo se reitera que la escritura constitutiva contiene las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, por lo que aprovechamos para resaltar que a nuestro juicio es muy importante que cada condómino conozca sin duda alguna este documento.

---

<sup>223</sup> Cfr. Decreto para el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 16 de enero del 2003. Art. 22.

<sup>224</sup> *Idem.* Art. 23, Frac. IV.

<sup>225</sup> *Ibidem.* Frac. VII.

<sup>226</sup> *Ib.* Frac. VIII.

<sup>227</sup> *Ib.* Art. 28, Frac. III.

Además de las asambleas generales de los condóminos en esta reforma se especifica que pueden existir asambleas de administradores en caso de conjunto condominal o cuando se haya acordado administración por áreas y se aclara que sus resoluciones no podrán contradecir a la asamblea general. En este mismo tema, se prevé que las asambleas generales de condóminos del conjunto condominal, serán opcionales <sup>(228)</sup>.

En esta reforma se establece que quien presida la asamblea y los escrutadores serán designados en la reunión (antes la asamblea era precedida por el o los convocantes) y que el secretario será el administrador, pero si falta, entonces será secretario el que señale el reglamento o el que se designe en la asamblea <sup>(229)</sup>.

A propósito de las convocatorias para celebrar asambleas, se hicieron dos interesantes modificaciones. Se prohibió que los condóminos morosos e incumplidos (según el informe del administrador) pudieran convocar y se eliminó el requisito de que en los casos de urgencia (en los que se pueda convocar con la anticipación que el caso lo requiera) estuvieran preestablecidos en el reglamento <sup>(230)</sup>.

En las facultades de la asamblea se hicieron dos modificaciones, una sólo de estilo pero otra muy importante en la que se facultó a dicho órgano a restringir los servicios de energía eléctrica, gas y otros (excepto servicio de agua potable) a los condóminos o habitantes morosos, siempre que estos servicios se paguen con las cuotas <sup>(231)</sup>. Esta es una disposición muy importante, ya que aunque tiene su lógica (el que no paga no tiene derecho) la comentaremos especialmente en el capítulo IV de este trabajo.

---

<sup>228</sup> *Ib.* Art. 32.

<sup>229</sup> *Ib.* Art. 33.

<sup>230</sup> *Ib.* Art.34, Frac. III, inciso c) y V.

<sup>231</sup> *Ib.* Art. 35, Frac. XII.



En la misma reforma que analizamos, se ratifica que cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrán designar administradores por edificios, secciones, áreas, entradas o manzanas <sup>(232)</sup>.

En el caso del nombramiento del administrador, se prevé que se pueda presentar para su registro ante la Procuraduría Social del Distrito Federal el nombramiento o su protocolización (lo cual es más cómodo y seguro) y se amplían los plazos (a 15 días) para presentar el nombramiento y para que la Procuraduría Social expida la constancia de registro <sup>(233)</sup>.

Se ratifica que el administrador no profesional durará un año, se adiciona que podrá ser reelecto en dos periodos consecutivos (antes era sólo un año más) y posteriormente en otros periodos no consecutivos <sup>(234)</sup>.

Al Comité de Vigilancia se le adicionó la facultad de suplir al administrador en caso de que éste fallezca o se ausente por más de tres meses <sup>(235)</sup>.

A propósito del reglamento, se estableció que si este no establecía reglas para tener animales, entonces la asamblea de condóminos resolverá lo conducente y que el reglamento debe tener actualizados los valores e indivisos del condominio <sup>(236)</sup>.

En relación con las facultades de la Procuraduría Social del Distrito Federal se aumentan las multas que se le pueden imponer a la parte contra la cual se presente la reclamación si no acude a la cita. Igualmente se busca que el arbitraje sea obligatorio al establecer que en caso de que no se hubiere logrado la conciliación, "...la procuraduría someterá sus diferencia al arbitraje..." y se

---

<sup>232</sup> *Ib.* Art. 37.

<sup>233</sup> *Ib.* Art. 38, Frac. II.

<sup>234</sup> *Ib.* Art. 42.

<sup>235</sup> *Ib.* Art. 49, Frac. XI.

<sup>236</sup> *Ib.* Art. 53, Frac. XIV y XVIII.

establece que independientemente que el interesado ejecute el convenio o laudo en la vía civil, la procuraduría podrá imponer sanciones económicas por el incumplimiento del convenio o del laudo (<sup>237</sup>).

Por lo que se refiere a los condominios destinados a la vivienda de interés social y/o popular, el decreto que revisamos precisa con más detalle que el administrador o a falta de éste, el Comité de Vigilancia (con aprobación de la asamblea general y la Procuraduría Social) podrá solicitar la incorporación del condominio a los programas de subsidio o de apoyo que la administración pública tenga para hacer reparaciones mayores o mejoras en zonas comunes (excepto gasto corriente) o para recibir servicios básicos como recolección de basura, seguridad pública, protección civil, bacheo, cambio de luminarias, etc. (<sup>238</sup>).

Para que la asamblea pueda decidir el destino de un condominio en estado ruinoso se requiere que este estado sea equivalente al 35% del valor del condominio (antes era del 50%) sin considerar el valor del terreno y en caso de que se acuerde la reconstrucción, los minoritarios que decidan no participar en ésta, deberán enajenar sus derechos en un plazo de 90 días (antes eran 6 meses) al valor de avalúo practicado por autoridades competentes (sic.) o una institución bancaria (<sup>239</sup>).

En materia de sanciones, se aumentan las multas mínimas que la Procuraduría Social puede imponer (<sup>240</sup>).

Finalmente, se estableció que para demandar en la vía civil a un condómino se le debía de citar previamente y aprobar el acuerdo en una asamblea especial con el

---

<sup>237</sup> *Ib.* Art. 68, Frac. III y 75.

<sup>238</sup> *Ib.* Art. 77, Frac. II, III y párrafo *in fine*.

<sup>239</sup> *Ib.* Art. 83 y 84.

<sup>240</sup> *Ib.* Art. 87.

voto mínimo del 51% del valor del inmueble <sup>(241)</sup>, por lo que el administrador tiene que obtener este acuerdo antes de demandar a un condómino.

Las anteriores reformas se aprobaron por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 16 de enero del 2003.

**5.4.- REFORMA DEL AÑO 2007 A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.** En el mes de junio del 2007 el diputado Antonio Lima Barrios, integrante del grupo parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, presentó una iniciativa de ley para adicionar un párrafo al artículo 37 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con el propósito de evitar que la representación de los órganos del condominio se confundiera con la representación vecinal establecida en la Ley de Participación Ciudadana <sup>(242)</sup>.

Esta iniciativa se turnó a la Comisión de Vivienda y se dictaminó favorablemente de tal suerte que se turnó al pleno y fue aprobada por unanimidad <sup>(243)</sup>.

Por lo anterior, la ley que estudiamos se modificó para aclarar que el administrador, el comité de administración o el Comité de Vigilancia del condominio, sólo tendrán las facultades que señala la misma ley, sin atribuirles la representación vecinal prevista en la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, aún cuando se tratara de las mismas personas <sup>(244)</sup>.

Con lo anterior, concluimos el proceso de formación de la actual ley que rige el condominio en el Distrito Federal y también el capítulo histórico de este trabajo.

---

<sup>241</sup> *Ib.* Art. 88.

<sup>242</sup> *Vid.* Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Segundo Año del Ejercicio. 27 de septiembre del 2007. N° 05. P. 57-61.

<sup>243</sup> *Idem.*

<sup>244</sup> *Cfr.* 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, 8 de noviembre del 2007, Art. 37, *in fine.*

Como lo apreciaremos más adelante, estos antecedentes nos servirán para explicar la naturaleza real del condominio, algunos de sus principales problemas y nos orientarán en las probables soluciones.

## CAPÍTULO II

### ¿QUÉ ES EL CONDOMINIO?

**6.- LAS PRINCIPALES TEORÍAS.-** Son múltiples las teorías y autores que han buscado explicar la naturaleza jurídica del condominio. Nosotros en este subtítulo vamos a exponer las clásicas o más importantes:

**6.1.- LA TEORÍA DE LA SERVIDUMBRE.** Según esta teoría, la propiedad por pisos o departamentos es una amalgama entre el dominio individual (del piso o departamento) y la servidumbre de los bienes de uso común, tales como escaleras, patios, ascensores, etc. <sup>(245)</sup>.

Esta tesis es histórica y fue adoptada fundamentalmente porque el legislador francés ubicó la regulación de esta institución en el capítulo de las servidumbres y luego fue seguida por los códigos italianos y españoles, entre otros <sup>(246)</sup>.

Sin embargo esta tesis a la fecha se encuentra totalmente superada ya que la ubicación de uno o más artículos en el capítulo de un código, no determinan su naturaleza y porque en el condominio no existe un predio dominante y un predio sirviente ajeno, por lo que en estas condiciones no puede existir servidumbre <sup>(247)</sup>, esto es, donde hay propiedad o copropiedad, no puede existir servidumbre <sup>(248)</sup>

---

<sup>245</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 49 y DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Bienes y Derechos Reales*. Edit. Porrúa. México. 2005. P. 242.

<sup>246</sup> *Idem*.

<sup>247</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 50-54. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El Condominio en el Distrito Federal* en Conferencias del Curso de Actualización Notarial. Colegio de Notarios del Distrito Federal. México 1992. P. 54 y 55.

<sup>248</sup> Vid. ZACAULA ABURTO Francisco. *La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y la inscripción de Escrituras Constitutivas del Régimen de Condominio*. Tesis. Escuela Libre de Derecho. México 1958. P. 19

**6.2.- TEORÍA DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE.** Esta teoría pretendía justificar que en el condominio el terreno estaba en copropiedad y que las construcciones estaban divididas entre distintos propietarios (<sup>249</sup>).

Sin embargo, el derecho de superficie consiste en la propiedad de edificios o plantaciones en terreno ajeno (<sup>250</sup>), hipótesis que no ocurre en el condominio, ya que los propietarios de las construcciones, son los mismos copropietarios del suelo.

**6.3.- TEORÍA DE LA SOCIEDAD.** Según esta teoría el condominio presume la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de distintos propietarios con el fin de conservar y mejorar la casa común (<sup>251</sup>).

Conforme a esta teoría, el propietario del edificio sería la persona moral, o sea, la sociedad, lo cual no es acorde con nuestro derecho, ya que el condominio no está reconocido por la ley como una persona moral (<sup>252</sup>).

**6.4.- TEORÍAS DE LA COMUNIDAD DE DERECHOS.** Estas teorías tienen a su vez variaciones o modalidades que van desde una simple copropiedad hasta las que consideran que existe una copropiedad especial (<sup>253</sup>).

La teoría de la copropiedad simple en un tiempo se adoptó en España, en donde el condominio era sólo copropiedad sujeta inclusive a una acción de división a petición de uno solo de los copropietarios (<sup>254</sup>).

Sin embargo, esta teoría fue abandonada inclusive en España y en nuestro derecho no tiene cabida, ya que en el condominio no se aplican las reglas de la

---

<sup>249</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y Otro. *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. P. 242.

<sup>250</sup> Vid. ZACAULA ABURTO Francisco. Ob. Cit. P. 20

<sup>251</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. Ob. Cit. P. 56.

<sup>252</sup> Vid ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El Condominio en el Distrito Federal*, en Conferencias del Curso de Actualización Notarial. Ob. Cit. P. 55.

<sup>253</sup> *Idem*. P. 56

<sup>254</sup> *Ibidem*.

copropiedad clásica, por ejemplo, no es posible enajenar la parte indivisa sin la unidad exclusiva, no existe el derecho del tanto, ni acción divisoria (<sup>255</sup>).

En cuanto a las teorías que consideran al condominio como una copropiedad especial o reglamentada, aún cuando pudieran justificar con esto las excepciones a la copropiedad tradicional, tampoco tienen sustento en nuestra legislación, ya que en nuestro régimen además de la copropiedad en zonas comunes, es claro e indudable que se contempla y regula el derecho de propiedad individual que la ley le otorga a los titulares de las unidades exclusivas.

**6.5.- TEORÍA DUALISTA.** Esta teoría fue expuesta en 1927 por el francés Charles Julliot, y conforme a la cual 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 accesoriad de tal manera que la copropiedad es accesoria a la propiedad (<sup>256</sup>).

En nuestro derecho, el ilustre notario Manuel Borja Martínez adoptó esta teoría al interpretar la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos por Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del año de 1954, señalando textualmente que:

“En conclusión: En nuestro derecho positivo se ha considerado a la propiedad horizontal como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario de su piso, departamento, vivienda, o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o

---

<sup>255</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y Otro. *Ob. Cit.* P. 242.

<sup>256</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El Condominio en el Distrito Federal*, en Conferencias del Curso de Actualización Notarial. *Ob. Cit.* P. 56.

cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad, y por lo mismo, la cuota de copropiedad es accesoria del derecho de propiedad” (257).

Aunque el comentario transcrito se refiere a Ley de 1954, el mismo autor reiteró dicha tesis en el año de 1978, al señalar que:

“... basta la lectura del texto actual del artículo 951 del Código Civil y del artículo primero de la Ley de 1972 para evidenciar la afirmación. Los textos citados disponen que: “cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble... susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, **cada uno de estos 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...**” (258).

En nuestro país la doctrina considera que la legislación actual aun recoge la teoría dualista del condominio (259), lo que se podría corroborar al advertir que los

---

<sup>257</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Ob. Cit.* P. 84

<sup>258</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Naturaleza Jurídica del Condominio*, en Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Infonavit, 1978. P. 55-56.

<sup>259</sup> Vid. MORENO RIVERA Adrián. *Régimen de Propiedad en Condominio, Constitución y Plenos Efectos*. Tesis. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 2007. P. 134 y DE LA MATA PIZANA Felipe y otro, *Ob. Cit.* P. 245.



artículos 3 y 8 de la ley vigente, reiteran que en el condominio coexiste un derecho de propiedad sobre la unidad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre las zonas y bienes comunes, los cuales son accesorios a la propiedad individual.

A pesar de que la doctrina en México coincide en señalar que nuestra actual legislación recoge la teoría dualista del condominio, tal y como lo expondremos en el siguiente subinciso, consideramos a esta teoría incompleta, pero antes expondremos otras teorías interesantes sobre la naturaleza del condominio.

**6.6.- COPROPIEDAD PREPONDERANTE.** Esta teoría reconoce la existencia simultánea de la propiedad y la copropiedad en el condominio <sup>(260)</sup> (por lo que en el fondo es una teoría dualista), pero considera que los espacios privativos no pueden tener subsistencia real fuera de la copropiedad y por tanto considera que la copropiedad resulta ser en la realidad de mayor importancia <sup>(261)</sup>.

Aun cuando en teoría esta tesis resulta ser muy interesante (sobre todo en los condominios verticales en los que las unidades exclusivas de propiedad individual, están conformadas y delimitadas totalmente por partes comunes), en nuestro derecho no podría tener cabida debido a que textual y categóricamente el artículo 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala que el derecho de copropiedad es accesorio a la propiedad individual.

**6.7.- TEORÍAS MONISTAS.** Estas teorías consideran que en el condominio es falsa la división de los derechos de propiedad y copropiedad, señalando que los condóminos en realidad son titulares de un solo derecho específico <sup>(262)</sup>.

Dentro de las teorías monistas hay dos versiones. La primera, que sostiene que el condómino tiene un mismo derecho pero complejo e indivisible que se materializa

---

<sup>260</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y Otro. *Ob. Cit.* P. 243

<sup>261</sup> *Idem* y NEDA LANDAZURI Luis Eduardo. *La Organización del Régimen de Propiedad y Condominio*. Tesis. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Derecho. México 1994. P. 6.

<sup>262</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Ob. Cit.* P. 243 y 244.

en un uso común o individual (<sup>263</sup>) y la segunda, que afirma que es un derecho único de copropiedad indivisa pero organizada en cuanto su uso individual o colectivo (<sup>264</sup>).

**6.8.- COPROPIEDAD ESPECIAL.** Esta tesis es monista y es sostenida originalmente por el notario público francés Claude Thibierge en el año de 1957, por su importancia, nos extenderemos un poco al explicarla:

Este autor sostiene que la teoría dualista es artificial y contraria a la realidad, ya que en el condominio el departamento no tiene existencia propia fuera de la obra gruesa (que es común y sujeta a copropiedad) que lo sostiene, encierra y encubre. En este sentido lo único que se encuentra en el “departamento” como objetos de propiedad privada, en la realidad se reducen al revestimiento interior de los muros, pisos y tabiques interiores, a los muebles de los baños y a ciertos objetos de decoración como recubrimientos de madera y adornos (<sup>265</sup>).

El mismo notario explica que para superar las consecuencias de esta realidad han surgido teorías que reducen el departamento a un espacio geométrico, así Savatier afirma que la propiedad privativa se reduce a un espacio limitado por los muros del departamento, sus pisos y el piso del departamento superior. El mismo Lic. Borja Martínez relata que Charles Julliot califica a este espacio geométrico como “cubo de aire” el cual no puede ser de propiedad porque no tiene objeto material (<sup>266</sup>).

El notario Claude Thibierge señala que las teorías que explican la propiedad del “espacio geométrico” o el “cubo de aire” no pueden ser en la realidad un derecho real (de propiedad) porque no son más que un derecho inmaterial o ideal (<sup>267</sup>). De

---

<sup>263</sup> *Idem.* P. 244.

<sup>264</sup> *Ibidem.*

<sup>265</sup> *Apud.* BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Naturaleza Jurídica del Condominio* en Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. *Ob. Cit.* P. 44 y 45.

<sup>266</sup> *Idem.*

<sup>267</sup> *Ibidem.*

esta manera, el mismo notario francés sostiene que en la realidad, en el condominio cada propietario es titular de un derecho único de copropiedad indivisa, en la que cada copropietario se reserva el uso exclusivo de un local o un departamento y además, recibe la facultad de usar las partes destinadas al uso colectivo. Este derecho de uso exclusivo no es más que uno de los atributos del derecho de propiedad en sí mismo, por lo que no es jurídicamente distinto <sup>(268)</sup>

Nos enseña el notario Manuel Borja Martínez, que esta tesis ha encontrado fuerte eco en la doctrina francesa y así Alaine Piedelievre sostiene que el departamento no tiene existencia propia y los objetos susceptibles de apropiación se reducen a algunos tabiques interiores (no los colindantes porque están sujetos a medianería y por tanto a copropiedad) que separan las áreas del departamento, algunas ventanas, persianas cortinas, equipo sanitario, todo esto muy restringido, y considerar que el objeto de la propiedad es un “cubo de aire” es criticable y difícil de admitir, pues un derecho real no puede recaer en un espacio inmaterial <sup>(269)</sup>.

De esta manera, el mismo autor (Alaine Piedelievre) sostiene que el error de la teoría dualista consiste en que confundió a la propiedad con una de sus modalidades de ejercicio, esto es el derecho de uso exclusivo sobre la llamada unidad privativa. Este autor reconoce que este uso exclusivo, es muy próximo al de un propietario individual <sup>(270)</sup>.

En este mismo orden de ideas, Jean Louis Mourey en su estudio sobre “los Equilibrios Socio-psicológicos de la Copropiedad”, escrito en el año de 1970, sostiene que un “cubo de aire” no puede ser objeto de propiedad, ya que de acuerdo con una larga tradición, para que exista propiedad se requiere de un objeto material sobre el cual pueda ejercerse un poder jurídico <sup>(271)</sup>.

---

<sup>268</sup> *Ibidem*. P. 46

<sup>269</sup> *Ib.* P. 47 y 48.

<sup>270</sup> *Ib.* P. 48.

<sup>271</sup> *Ib.* P. 49.

El mismo notario Borja Martínez, nos enseña que en algunas leyes como la holandesa y la francesa han aceptado estas teorías y en su derecho positivo han eliminado las disposiciones que señalan que cada titular de un departamento es propietario exclusivo y han establecido que en el condominio existe copropiedad y un uso exclusivo respecto determinados bienes <sup>(272)</sup>.

Para refutar esta teoría, el Lic. Manuel Borja Martínez señala que esta teoría incurre en el mismo supuesto “vicio” de la teoría dualista, al reconocer que en el condominio existen dos tipos de bienes, esto es, los bienes que son sujetos de uso exclusivo y los bienes que son objeto de uso común, por lo que sostiene que si existen dos tipos de bienes diferentes, por lógica también pueden existir dos tipos de derechos distintos <sup>(273)</sup> (propiedad exclusiva y copropiedad como lo señala nuestra ley actual). Por esto, sostiene que la teoría que analizamos en realidad es dualista (aún cuando pretenda lo contrario) y sólo varía en la naturaleza del derecho que le otorga a los ocupantes de los departamentos <sup>(274)</sup>. Esto es, en la teoría dualista clásica el titular de una unidad exclusiva es propietario individual, mientras que en la teoría de la copropiedad simple dicho titular tiene el uso exclusivo sobre dicho departamento.

En cuanto al argumento de que la propiedad sólo puede existir respecto de bienes corpóreos, señala que este criterio es el tradicional o histórico, pero que en la actualidad cada vez más los bienes incorpóreos también son susceptibles de apropiación, con tal de que puedan considerarse como un elemento de un patrimonio y que por lo mismo tengan un valor económico, que pueda aprovecharse como ocurre con un departamento en condominio <sup>(275)</sup>.

Más aún, el mismo autor señala que cuando se habla de “un espacio geométrico” o de un “cubo de aire” no se hace referencia a una noción de espacio abstracta,

---

<sup>272</sup> *Ib.*

<sup>273</sup> *Ib.* P. 50.

<sup>274</sup> *Ib.* P. 51.

<sup>275</sup> *Ib.* P. 52.

puramente racional, sino a un espacio perfectamente delimitado y comprendido entre paredes, el techo y el piso, a un espacio que tiene una ubicación precisa dentro de un sitio, lo cual le otorga un valor económico específico y una posibilidad de utilización real, apreciable y apreciada (<sup>276</sup>).

Hasta aquí hemos relatado las distintas tesis sobre la naturaleza jurídica del condominio. A propósito, no hemos expuesto nuestra opinión sobre las teorías monistas y la copropiedad especial, ya que esto lo haremos en el siguiente subinciso, en el que pretendemos exponer una nueva teoría acerca de la naturaleza del condominio.

**7.- LA COSA QUE VES SON DOS COSAS O TRES A LA VEZ.** En el capítulo histórico de nuestro trabajo nos llamó la atención que el Lic. Gustavo R. Velasco (autor material de nuestra primera ley de condominio) dudó en colocar las bases del condominio en el capítulo del Código Civil, relativo a la propiedad y luego finalmente, lo ubicó en el capítulo de la copropiedad. Esta duda se presenta también en la doctrina.

Así es, en la doctrina hemos relatado que hay teorías que consideran que en el condominio existe una propiedad especial o compleja, otros sostienen que en el condominio existe una copropiedad especial y finalmente hay quienes sostienen que en el condominio existe una mezcla de propiedad y copropiedad. A nuestro juicio si consideramos al condominio sólo como un régimen de propiedad y lo analizamos sólo doctrinalmente, las tres teorías serían defendibles.

En efecto, doctrinalmente se puede sostener que en el condominio existe un régimen de propiedad (especial o complejo) en el que se le atribuyen elementos del derecho real de propiedad y algunas variables propias de la copropiedad.

---

<sup>276</sup> *ib.* P. 53.

También doctrinalmente se puede sostener que en el condominio existe en realidad una copropiedad en la que se concede a los copropietarios el uso exclusivo de determinados espacios. En abono a esta teoría, se podría invocar la tradición romana en la que la propiedad sólo se ejerce sobre un bien corpóreo, por lo que en la realidad no puede existir la propiedad de un espacio sino sólo el uso exclusivo de ese espacio.

Para quienes adopten la teoría anterior, nos es claro que podrían afirmar que el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, crean una ficción al sostener que las unidades privativas son propiedades privadas.

Insistimos, las dos teorías antes resumidas (las de la propiedad o copropiedad especiales) son doctrinalmente defendibles. El problema es que nuestra doctrina lo que tiene que hacer es desentrañar la naturaleza del condominio con base en lo dispuesto por la ley, lo cual nos puede o no gustar, pero es la ley. Más aún, podríamos sostener que la ley está “mal” o que se equivocó el legislador, pero al interpretar el texto vigente sin duda tendremos que descubrir lo dicho y ordenado por el legislador.

En este orden de ideas no hay duda posible, el legislador mexicano en forma literal y categórica sostiene que en el condominio existe un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad respecto de los elementos comunes (<sup>277</sup>). Hipótesis que a “primera vista” nos podrían llevar a concluir que nuestro legislador adoptó la tesis dualista tradicional que expusimos en el subinciso 6.5. anterior. Sin embargo, antes de corroborar o refutar esto, conviene que precisemos si es o no posible que pueda existir una propiedad individual sobre las llamadas unidades privativas.

---

<sup>277</sup> Cfr. Art. 951 primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal y art. 3 y 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Al respecto es necesario hacer una aclaración importante. En México en los condominios horizontales, los titulares de las unidades exclusivas están sujetos a un régimen de propiedad individual tradicional, pues en estos casos dicho derecho se ejerce sobre bienes corpóreos.

Entonces la teoría y los problemas que planteamos en el subinciso 6.8 anterior, en realidad tenemos que referirlos sólo al condominio “vertical”, en el que el piso, el techo y las paredes colindantes de los departamentos o locales, están sujetos al régimen de copropiedad y sólo son sujetos de propiedad individual los revestimientos (de paredes, pisos y techos colindantes), muros internos, y muebles (adheridos a la copropiedad) y especialmente el espacio delimitado y comprendido por la copropiedad.

Desde luego, hay que reconocer que los departamentos o locales que existen en los condominios verticales, contienen espacios reales; no son imaginarios. Estos espacios que son obra del ingenio y trabajo del ser humano existen sin duda alguna, luego entonces ¿Estos espacios pueden ser objetos de propiedad?

Como ya antes indicamos, los romanos no definieron la propiedad, pero los romanistas tradicionalmente han considerado que la propiedad sólo puede ejercerse sobre bienes corpóreos <sup>(278)</sup>, ya que si se trata de bienes incorpóreos lo correcto (en la tradición romanista) sería hablar de titularidad, más no de propiedad <sup>(279)</sup>.

Sin embargo, como demostramos en el capítulo histórico de nuestro trabajo, el condominio no tuvo su origen en el derecho romano, por lo que a nuestro juicio, sería incorrecto aplicarle las reglas y tradiciones de ese derecho al condominio.

---

<sup>278</sup> Vid. PETIT Eugène. *Ob. Cit.* P. 229.

<sup>279</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Ob. Cit.* P. 121.

En este orden de ideas, el condominio es producto de una realidad económica y social que al adoptarla el derecho mexicano, tiene que adaptarse a las nuevas exigencias y realidades.

De esta manera, nos parece que el espacio que existe en los condominios verticales, es susceptible de propiedad al igual que otros derechos incorpóreos (como la herencia y la propiedad intelectual) que la tradición romanista les niega (o pone en duda) su carácter de derechos reales.

Además, de acuerdo con nuestra legislación el “propietario” de estos espacios tiene el dominio de éstos como si fuera un “propietario romano”, esto es, los usa y dispone de ellos de tal suerte que los puede habitar, los puede arrendar, los puede vender, los puede donar, los puede dar como aportación a una sociedad, los puede gravar, etc., etc., por lo que a nuestro juicio, el “propietario” de estos espacios tiene los mismos poderes que la tradición romanista le asigna a los derechos reales, salvo un inconveniente, esto es que son bienes incorpóreos.

Más aún, tal y como lo destacó el Lic. Manuel Borja Martínez, el derecho del “propietario” de este tipo de departamentos o locales tiene un valor económico específico y una posibilidad de utilización real, apreciable y apreciada (<sup>280</sup>)

En cuanto al carácter de inmuebles de estos espacios, nos es claro que desde el punto de vista “físico” dichos espacios por su naturaleza están inmovilizados (no pueden ser transportados) y están adheridos al mismo suelo (<sup>281</sup>), por lo que sin duda alguna estos espacios son inmuebles.

De esta manera, nos parece que los espacios que existen en los departamentos o locales de los condominios verticales, si pueden ser objeto de propiedad. Se trata de una propiedad muy poco estudiada y reconocida que nuestra legislación la

---

<sup>280</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Naturaleza Jurídica del Condominio* en Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Ob. Cit. P. 53.

<sup>281</sup> Cfr. Art. 3 primer párrafo de la ley.



admite al señalar que las unidades privativas de los condominios estarán sujetas al régimen de propiedad individual.

En efecto, si en el Distrito Federal no aceptáramos que un espacio (en un condominio vertical) pudiera ser objeto de propiedad, la objeción tendría que ser sólo doctrinal, ya que desde el punto de vista de nuestro derecho positivo, estos espacios en condominio son objetos de "...un derecho singular y exclusivo de propiedad..."<sup>(282)</sup>.

Nos es claro que esta "nueva propiedad" (que no se conoció en la antigua Roma), no ha sido objeto de muchos análisis en la doctrina y que desde el punto de vista legislativo tampoco hay muchos antecedentes.

Sin embargo, cabe señalar que por lo menos encontramos una legislación que reconoce textual y categóricamente que estos espacios en condominio pueden ser objeto de propiedad.

Nos referimos a la legislación española, que a propósito del condominio señala que:

"Artículo 3.- En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendido dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como de los

---

<sup>282</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 8.

anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ “<sup>(283)</sup>”.

Una vez que hemos demostrado (a nuestro juicio), que los espacios que constituyen las unidades privativas en los condominios verticales son susceptibles de propiedad exclusiva, regresaremos a revisar si nuestra legislación efectivamente adopta la teoría dualista para explicar la naturaleza jurídica del condominio, como lo ha considerado la mayoría de la doctrina en México.

Si así fuera, parafraseando el antiguo refrán que utilizamos como título de este subinciso, podríamos decir que el condominio será sólo dos cosas a la vez, esto es, propiedad individual (sobre las unidades privativas) y copropiedad (respecto de las zonas comunes), pero ¿Será cierto esto?, ¿No serán tres cosas a la vez?

Analicemos esto. Si revisamos todas las teorías que se han expuesto para explicar la naturaleza del condominio (y hasta el mismo nombre asignado a esta institución jurídica) nos percatamos que todas ellas se limitan a explicar esta naturaleza analizando sólo a la propiedad ¿Es esto correcto? ¿El régimen jurídico de esta institución es sólo de propiedad?

Desde el punto de vista económico, comercial o patrimonial, es indudable la importancia de la propiedad y/o copropiedad que existen en el condominio, pero ¿Es esto lo único que regula nuestra Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal? Desde luego que no, además de regular a la

---

<sup>283</sup> Cfr. Ley de Propiedad Horizontal, 8/1999, de 6 de abril, Art. 3.

propiedad sobre las unidades privativas y la copropiedad de las zonas comunes, nuestra ley de condominio regula otra realidad, esto es la convivencia.

Así es, la ley en el régimen de condominio busca concederle a cada propietario las más amplias facultades para el máximo goce de su derecho de propiedad, facultades que son limitadas frente a las necesidades que plantea la estricta convivencia entre los condóminos, siendo establecidas estas restricciones a favor de ellos (<sup>284</sup>).

De esta manera, entre las limitaciones que establece la ley para lograr una convivencia armónica entre los propietarios podemos citar en vía sólo de ejemplo que cada condómino u ocupante usará su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá destinarlos a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni destinarlos a otros usos de los convenidos expresamente, ni realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados (<sup>285</sup>).

La misma ley de condominio que estudiamos, para asegurar la convivencia armónica de los condóminos y el mejor uso de los bienes propios, los sujetos a copropiedad y los servicios comunes, ha creado órganos de gobierno, tales como una asamblea general (que es un órgano de deliberación y decisión), un órgano ejecutor (que es el administrador) y un órgano de vigilancia (el Comité de Vigilancia) que insistimos son órganos del condominio, por lo que es evidente que el condominio no sólo es la combinación o concurrencia de la propiedad individual sobre las unidades privativas y la copropiedad en las zonas comunes.

---

<sup>284</sup> Vid. FRISCH Walter. *Comparación Sistemática del Derecho de Condominio en México, Alemania, Austria y Suiza* en Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México. Universidad Nacional Autónoma de México. Enero-Agosto 1967. Núm. 58-59. P. 106.

<sup>285</sup> Vid. ALBARRÁN MEDINA Yolanda. *El Régimen de Propiedad en Condominio, Problemática Actual y Propuestas para su Solución*. Tesis. Escuela Libre de Derecho. México 1996. P. 68.

La ley de condominio también regula la existencia de un reglamento, cuyo objetivo principal es el de asegurar la convivencia entre los condóminos, al establecer los derechos, obligaciones y limitaciones a los que estarán sujetos los condóminos o habitantes en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios.

Inclusive, es conveniente mencionar que la ley de condominio prevé que esta convivencia pueda hacerse extensiva a relaciones con terceros y por eso se establece que el administrador tenga respecto de los bienes comunes (sic.) una representación (en otras legislaciones se le reconoce personalidad al condominio), que le permita celebrar contratos, cumplir con obligaciones fiscales y en general adquirir y contraer derechos y obligaciones.

De lo anterior, se aprecia que en el condominio no sólo coexiste un derecho de propiedad sobre las partes de uso exclusivo y un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes. En realidad, en el condominio también se regula un régimen de convivencia.

Desde luego esta convivencia existe no sólo en los condominios habitacionales, sino también en los comerciales, industriales y mixtos, ya que la convivencia la entendemos como una forma de vivir y relacionarse no sólo entre condóminos, sino también con terceros.

Por lo anterior y a contracorriente, podemos sostener que ha sido un histórico error examinar y determinar la naturaleza del condominio considerando sólo el régimen de propiedad, ignorando que esta “mezcla” de propiedad y copropiedad, tiene un objetivo, un propósito que es el de la convivencia.

Este error se aprecia desde la denominación que se le ha asignado a esta institución jurídica (Propiedad en Condominio), ya que hace alusión sólo al régimen de propiedad.

Más aún, como trataremos de demostrar en los capítulos siguientes, este error de considerar al condominio sólo como un régimen de propiedad, ha impedido apreciar que el problema más grave del condominio es el de la convivencia, ya que convivir en un condominio, implica adoptar una cultura de solidaridad, responsabilidad y cumplimiento, cultura que las leyes que han regulado al condominio no han podido alentar y fomentar.

De esta manera, parafraseando el refrán que utilizamos como subtítulo, podríamos concluir que en la naturaleza del condominio no vemos dos cosas a la vez (propiedad y copropiedad) sino que en realidad vemos tres, propiedad (sobre bienes de uso exclusivo), copropiedad (sobre los bienes de uso común) y convivencia de los condóminos y habitantes.

Finalmente, considerando el análisis y las propuestas que hemos hecho en este subtítulo, podríamos concluirlo definiendo al condominio como “una institución jurídica en la que se regula la coincidencia de la propiedad exclusiva sobre espacios, viviendas, casas, locales y la copropiedad especial de bienes comunes y colindantes, sus limitaciones y la convivencia de sus propietarios y habitantes”.

### CAPÍTULO III

## LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO

**8.- UN CONDOMINIO PARA CADA CASO.-** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente, señala que el régimen de propiedad que estudiamos es un acto jurídico formal en el que el propietario o propietarios instrumentan ante notario público su voluntad de establecer esta modalidad de propiedad <sup>(286)</sup>. Esto quiere decir que en cada caso, el propietario o propietarios que quieran constituir un condominio, tienen que acudir en principio ante un notario público y manifestar su voluntad, la cual queda asentada en una escritura pública.

De esta manera, la constitución del condominio es un acto formal (no solemne) que en caso de faltar la forma se produce la nulidad relativa y por tanto, cabe el ejercicio de la acción pro-forma.

En la doctrina se discute si para constituir un condominio a través de un apoderado se requieren sólo facultades de administración o si se requieren facultades de dominio (en un poder especial o general). En abono a la primera opinión se dice que el condominio no implica dispersión del patrimonio, por lo que debe considerarse siempre como un acto de administración <sup>(287)</sup>.

Por el contrario, hay quienes sostienen que al someter un inmueble al régimen de condominio esto provocará fuertes limitaciones al derecho de propiedad, por lo que quien pretenda destinar un inmueble al régimen de propiedad y condominio, deberá contar con un poder especial o general para ejercer actos de dominio <sup>(288)</sup>.

---

<sup>286</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 4.

<sup>287</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y otro, *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. P. 249

<sup>288</sup> Vid. CAMPOS DE PABLO Javier, *El Destino como Elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Ob. Cit. P. 109 y 110.

A nuestro juicio, las facultades de administración se confieren a un apoderado para conservar el patrimonio del mandante y no para desintegrarlo; salvo permiso especial (<sup>289</sup>). En este orden de ideas, efectivamente al constituir el régimen de condominio se conserva el patrimonio y por tanto, podríamos pensar que se trata de un acto dentro de las funciones de una simple administración.

No obstante lo anterior, pensamos que sería conveniente distinguir cada caso en particular. Esto es, si el mandante es un comerciante o una sociedad que se dedican al tráfico inmobiliario, ni duda nos cabe, el acto de constitución del condominio sería simple acto de administración.

Sin embargo, en aquellos casos en los que la constitución del condominio es un caso único, nos surge la duda de que un apoderado para actos de administración pueda constituirlo, puesto que aunque se conserva el patrimonio, se ejercita una “facultad de dueño” al cambiar el régimen de propiedad. En efecto, al constituir el régimen de condominio, el “antiguo propietario tradicional” jurídicamente ya no podrá disponer del bien como antes lo podía hacer, por ejemplo, no podría enajenar las zonas comunes independientemente de las unidades privativas. Este tipo de limitaciones el propietario tradicional no las tiene, luego entonces la constitución del condominio no se limitó a conservar la propiedad, sino que la cambió a un nuevo régimen que implica limitaciones al dominio tradicional.

Más aún, la constitución del condominio implica el pago de honorarios y derechos de registro que necesariamente saldrán del patrimonio del mandante, por lo que dicho acto de constitución no sería sólo de conservación del patrimonio.

Admitimos que el caso es dudoso y que se podrían dar argumentos en un sentido u otro. Sin embargo, lo más prudente sería que en aquellos casos en los que se

---

<sup>289</sup> Vid. SÁNCHEZ MEDAL Ramón. *De los Contratos Civiles*. Edit. Porrúa. 14 Ed. México 1995. P. 310.

constituyera el condominio por un apoderado, si se trata de un caso único éste tenga las facultades para actos de dominio.

Se discute también si el condominio puede otorgarse exclusivamente ante notario público o si se puede constituir ante corredor público alegando que cuando el otorgante es una empresa mercantil dedicada a la industria inmobiliaria, el acto de constitución sería un acto de comercio <sup>(290)</sup>. Sin embargo, el condominio es un acto civil regulado en el Código Civil y en una ley especial que en forma expresa e indudable ordena que este acto debe de celebrarse ante notario público <sup>(291)</sup>.

Al exigir el requisito de la escritura pública para la constitución del condominio, se está dotando a la celebración de dicho acto de autenticidad y seguridad, encargándosela a un experto que no sólo puede asesorar imparcial y convenientemente a los interesados, sino que además es un auxiliar del fisco.

Sin embargo, hay “casos” en los que el legislador dispuso que la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, podrá hacerse constar en documentos privados ante dos testigos e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de otorgantes <sup>(292)</sup>.

Nos es claro que el legislador federal al disponer que el condominio se pueda constituir en escrito privado, busca economizar costos en beneficio de los trabajadores que accedan a este tipo de viviendas, ya que los costos de constitución de estos condominios sin duda alguna se reflejarán en el costo de las viviendas.

---

<sup>290</sup> Vid. DE LA MATA Felipe y otro. *Bienes y Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 248.

<sup>291</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 4.

<sup>292</sup> Cfr. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial del 24 de abril de 1972. Art. 42, Frac. VI, segundo párrafo adicionado en el Diario Oficial del 13 de noviembre de 1981.



Ignoramos el ahorro que se podría tener con este tipo de decisiones. Sin embargo, es evidente que los trabajadores que acceden a este tipo de financiamientos, por lo general obtienen el bien más importante que tendrán en su vida (su casa o departamento), por lo que a nuestro juicio es conveniente asegurar sin duda alguna la legalidad y seguridad en la constitución del régimen de condominio al que están sujetos este tipo de viviendas.

Además, el argumento de ahorrar costos (aunque se sacrifique la seguridad jurídica), realmente (a nuestro juicio) no es tan significativo si se aprecian dos situaciones. La primera, que los costos de constituir un condominio ante notario público en el caso de viviendas financiadas por el INFONAVIT se reparten entre cientos o miles de trabajadores que adquieren este tipo de viviendas, por lo que nos parece que en realidad el ahorro es sólo simbólico. Por otro lado, es claro que el Colegio de Notarios del Distrito Federal, siempre ha cooperado con las autoridades para abaratar los costos de constitución de condominio destinados a vivienda social y popular.

Además nos parece que la ley del INFONAVIT en el precepto que comentamos, perdió su vigencia y validez como pasamos a probar:

En efecto, en el año de 1981 (fecha en la que se adicionó el párrafo que comentamos) el Congreso de la Unión tenía facultades para legislar entre otras materias, en materia civil. De esta manera, a nuestro juicio fue legal y constitucional que el legislador federal pudiera establecer que la constitución de condominios de conjuntos (habitacionales) financiados por el INFONAVIT, pudiera hacerse en documentos privados.

Ahora bien, como lo relatamos en el capítulo histórico de este trabajo (subinciso 5.1) la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal fue expedida por el H. Congreso de la Unión y publicada en el Diario Oficial el último día en el que dicho congreso tenía facultades para legislar en

materia civil en el Distrito Federal. Esta ley especial en su artículo 4° estableció que la constitución del régimen de propiedad en condominio era un acto formal (aunque no se decía que se otorgara ante notario público) y en el artículo 10 se aclaró que se debía de otorgar en “escritura pública” <sup>(293)</sup>.

Estando así las cosas, como lo relatamos en el mismo capítulo histórico de este trabajo (subinciso 5.2) la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en el año dos mil, reformó el artículo 4° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal estableciendo expresamente que el régimen de propiedad en condominio:

“... es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, **instrumentarán ante notario público** declarando su voluntad...”

Conviene aclarar que el artículo 10 de la ley de condominio que analizamos siguió estableciendo que la constitución del condominio se haría en “...escritura pública...” por lo que es evidente que en el Distrito Federal el legislador competente ha establecido que la constitución del condominio tiene que hacerse ante notario público y en escritura pública.

De lo anterior, resulta que la ley especial (que regula al condominio y que es una ley posterior a la ley del INFONAVIT que es de 1981) establece que el condominio en el Distrito Federal tiene que constituirse ante notario público y en escritura pública, por lo que a nuestro juicio es ilegal que los condominios financiados por el INFONAVIT se constituyan en escrito privado.

Más claro, el artículo 42, fracción VI segundo párrafo de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores perdió su vigencia y validez,

---

<sup>293</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su versión publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1998. Art. 3 y 10.

debido a que la ley posterior (esto es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal) estableció que los condominios deben constituirse ante notario público y en escritura pública.

Desde luego, si en la actualidad (y en realidad a partir de las reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicadas en la Gaceta del 10 de febrero del año dos mil), se constituyera un condominio financiado por el INFONAVIT en escrito privado, a nuestro juicio dicho condominio estaría viciado de nulidad relativa (por falta de forma).

Pasando a otro tema relacionado con la constitución del condominio, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por su forma de construcción distingue a los condominios en horizontales, verticales y mixtos, pero además establece dos tipos de condominio. A saber, los condominios que tienen que cumplir con el artículo 10 de la ley citada (y además con todos los requisitos administrativos y fiscales que se pudieran generar) y por otra parte los condominios destinados total o mayoritariamente a la vivienda de interés social y/o popular <sup>(294)</sup>.

En el caso de los condominios destinados total o mayoritariamente a la vivienda de interés social y/o popular, el gobierno del Distrito Federal ha emitido múltiples acuerdos para facilitar y reducir los costos de constitución de este tipo de condominios <sup>(295)</sup> en los siguientes casos:

- Inmuebles construidos destinados al arrendamiento con el propósito de que los condominios que resulten sean adquiridos por los inquilinos u ocupantes <sup>(296)</sup>.

---

<sup>294</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente. Art. 76 – 78 bis.

<sup>295</sup> *Idem.* Art. 78

<sup>296</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El Condominio en el Distrito Federal en Conferencias del Curso de Actualización Notarial. Ob. Cit.* P. 65.

- Inmuebles construidos adquiridos por inquilinos y/o ocupantes con la intervención de las autoridades de vivienda del Distrito Federal (<sup>297</sup>).
- Inmuebles en los que para su adquisición participen con financiamiento de alguna entidad o dependencia del Distrito Federal o del Gobierno Federal (<sup>298</sup>).
- Inmuebles construidos irregularmente y habitados por familiares (<sup>299</sup>).

En todos estos casos, se exige a los interesados de presentar licencias, manifestaciones o autorizaciones de construcciones y se les condona el pago de impuestos y derechos no sólo para regularizar la construcción y constituir el condominio, sino también para la primera enajenación de las unidades privativas que resulten de dicha constitución.

El análisis del condominio destinado total o mayoritariamente a la vivienda social y popular, requeriría de todo un trabajo especializado que excede con mucho a los objetivos de este trabajo, por lo que nos limitaremos a analizar el condominio “normal” u “ordinario”, que es el que tiene que cumplir con todos los supuestos previstos en el artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y pagar todos los impuestos y derechos que cause su constitución.

Sin embargo, conviene adelantar que en el numeral 11 de este trabajo, al tratar nuestra propuesta de crear una “acción para constituir un condominio”, ésta sería aplicable también a aquellas copropiedades en las que las unidades de propiedad exclusiva que resultaran de la constitución del condominio, se encontraran dentro del supuesto de viviendas de interés social y/o popular.

**9.- LA CONSTITUCIÓN DEL CONDOMINIO.-** El condominio puede constituirse sobre inmuebles ya construidos o sobre construcciones en proyecto (<sup>300</sup>), para lo

---

<sup>297</sup> *Idem.*

<sup>298</sup> *Ibidem.*

<sup>299</sup> *Vid.* Gaceta Oficial del Distrito Federal del 26 de enero del 2010. P. 16-26.

<sup>300</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 9

cual, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública en la que harán constar <sup>(301)</sup>:

I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción.

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;

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

IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

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

VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

VII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de

---

<sup>301</sup> *Idem.* Art. 10

esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX. Derogado (Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000).

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

XI. Derogado (Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000).

XII. 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.”

De estos requisitos en los siguientes subincisos sólo comentaremos aquellas que a nuestro juicio tienen mayor interés o plantean alguna problemática:

**9.1.- EL O LOS PROPIETARIOS.** Como lo hemos señalado, el propietario o propietarios del inmueble (construido o en proyecto) deberán manifestar su voluntad de constituir el condominio. En la doctrina se ha discutido la naturaleza jurídica de esa declaración, de tal manera que hay quienes opinan que siempre es una declaración unilateral de voluntad <sup>(302)</sup> y otros que sostienen que cuando comparece un solo propietario es una declaración unilateral de voluntad, pero que

---

<sup>302</sup> Vid. DE LA MATA Felipe y otro. *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. P. 248

cuando comparecen dos o más propietarios, se trata de un acuerdo contractual<sup>(303)</sup>.

A nuestro juicio, cuando comparecen dos o más propietarios, la constitución del condominio se hace mediante declaración unilateral de voluntad de cada uno de ellos, que coinciden en el mismo sentido y de ninguna manera se hace constar en dicha constitución el posible “acuerdo” que entre ellos pudiera tener.

También es factible que en la constitución de un condominio no comparezca precisamente “el propietario o propietarios” sino una persona diferente como podría ser un albacea en cumplimiento de una disposición testamentaria<sup>(304)</sup>. En este caso, a nuestro juicio el albacea estaría actuando en cumplimiento de la voluntad en vida del propietario.

Parte de la doctrina considera que el propio albacea podría constituir un condominio al llevar a cabo la administración y partición de la sucesión, sin la necesaria participación de los herederos aplicando los artículos 1706, 1717, 1718, 1719 (a contrario sensu) y 1722 por analogía del Código Civil<sup>(305)</sup>. Sin embargo, esta interpretación sería contraria a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que exige la voluntad del propietario o propietarios para constituir el condominio.

En este último supuesto a nuestro juicio el albacea podría constituir el condominio sólo si existe la voluntad del heredero (o herederos). A falta de esta voluntad sería discutible que el juez pudiera autorizar y ordenar la constitución de un condominio.

Otra cuestión interesante es la relativa a la posibilidad de que en la constitución del condominio compareciera el propietario del suelo y otro propietario, pero de las

---

<sup>303</sup> Vid. CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino como Elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Ob. Cit. P. 111 y 112.

<sup>304</sup> *Idem*. P. 108 y DE LA MATA Felipe y Otro. *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. p. 249

<sup>305</sup> Vid. DE LA MATA Felipe y Otro. *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. P. 249

construcciones. Al respecto, el notario Alfonso Gómez Portugal sostiene que es factible que se pudiera presentar la situación de que hubiera un propietario del suelo y otro de las construcciones. Para lograr esto, el notario citado considera que es factible que a través de un convenio (que podría ser privado), el propietario del suelo renunciara al derecho de accesión, autorizando al propietario de las construcciones a hacerlas y reconociendo en este acuerdo la propiedad de quien las realizó <sup>(306)</sup>.

No obstante lo anterior, lamentamos no coincidir con esta interesante propuesta por varias razones. En primer lugar, porque nosotros estimamos que los artículos 886 y 895 del Código Civil (que establecen el derecho de accesión), no establecen “presunciones” que sean “renunciables” <sup>(307)</sup>. En realidad, nos parece que se trata de dos disposiciones imperativas y además consideramos que el convenio que se propone estaría creando un derecho real de superficie, el cual no está regulado por nuestro derecho.

Además es importante señalar que la constitución del condominio no es una forma de transmitir la propiedad, de tal manera que si en la constitución del condominio se hiciera comparecer al propietario del suelo y al propietario de las construcciones y así se constituye el condominio, se estaría usando esta modalidad de la propiedad como simulación para transmitir propiedades (y para eludir al fisco), ya que una vez constituido el condominio, el propietario de las construcciones se convertiría en copropietario del suelo y a su vez el propietario del suelo resultaría ser copropietario de las unidades privativas y zonas comunes construidas.

Cabe aclarar que el mismo ilustre notario reconoce que para que existiera el condominio de manera previa a la constitución del régimen, sería necesario

---

<sup>306</sup> Vid. GÓMEZ PORTUGAL Alfonso. *Algunas Consideraciones a propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* en *Revista Mexicana de Derecho*. Colegio de Notarios del Distrito Federal. Edit. Porrúa. México 2007. P. 76 – 81.

<sup>307</sup> *Idem*.



instrumentar un acto jurídico (como compra-venta, donación o permuta) para lograr que los constituyentes del condominio sean dueños de las unidades de propiedad exclusiva y copropietarios de la áreas comunes <sup>(308)</sup>.

De esta manera, si previamente los constituyentes del condominio se convierten en copropietarios, resulta entonces que quienes comparecen a la constitución del condominio son los copropietarios y no el propietario del suelo y el propietario de las construcciones.

**9.2.- LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Al constituir el condominio, se tiene que hacer constar la licencia de construcción o a falta de ésta la regularización de los edificios <sup>(309)</sup>. Sin embargo, desde el mes de febrero del 2004, se sustituyeron las licencias de construcción por previa manifestaciones de construcción y en su caso, por el aviso de terminación de las obras ejecutadas <sup>(310)</sup>.

Por lo anterior, creemos que sería conveniente modificar la ley de condominio para recoger este cambio y en el caso de construcciones concluidas, incluir la autorización del uso y ocupación expedido por la Delegación del Distrito Federal que corresponda <sup>(311)</sup>.

Por lo anterior propondríamos que la fracción I del artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quedara en los términos siguientes:

“I. El registro de la manifestación de construcción o a falta de ésta la constancia de regularización de la construcción. En el caso de

---

<sup>308</sup> *Idem.* P. 81

<sup>309</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 10, Frac. I.

<sup>310</sup> *Cfr.* Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Art. 47 y 65.

<sup>311</sup> *Idem.* Art. 66

construcciones ya terminadas, deberá hacerse constar el aviso de terminación de la obra y la autorización del uso y ocupación del inmueble, expedido por la Delegación del Distrito Federal que corresponda”.

**9.3.- LAS FIANZAS DEROGADAS.** En el texto original de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se establecía la existencia de dos fianzas. Una que debería de obtener el propietario o propietarios que constituyeran un condominio para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. La segunda fianza, la deberían constituir los condóminos para garantizar el pago de cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y al de reserva.

No obstante lo anterior, tal y como lo relatamos en el subinciso 5.2 de este trabajo, en la reformas que se le hicieron a la actual ley de condominio en el año dos mil, con los argumentos de que el costo de las fianzas era muy alto y que encarecían el costo de venta de las unidades privativas y que los vicios ocultos ya los regulaba el Código Civil, se propuso (y se aprobó) derogar las fracciones IX y XI del artículo 10 de la Ley que actualmente rige al condominio.

Las dos fianzas que se derogaron, buscaban resolver dos problemas muy importantes en el condominio, por lo que es interesante analizar estos problemas y la conveniencia o inconveniencia de que estas fianzas se restablezcan o bien, se busque alguna otra solución mejor.

**9.3.1.- LA FIANZA A CARGO DE LOS PROPIETARIOS.** En cuanto a la fianza a cargo del propietario o propietarios que constituyen el condominio, éstas garantizaban dos cosas, a saber, la ejecución de la obra (o sea, se refería al condominio que se constituye y se llega a comercializar estando en proyecto) y los vicios ocultos de la construcción ya terminada.

Es cierto que la Ley Federal de Protección al Consumidor en su capítulo VIII relativo a las operaciones con inmuebles tratándose de fraccionadores, constructores y promotores se refiere a las operaciones de preventa y a los vicios ocultos (<sup>312</sup>). Sin embargo, a nuestro juicio tal regulación no sólo es muy limitada, sino que no cubre lo que se pretendía garantizar con las fianzas derogadas.

En efecto, en el caso de preventas (esto es de condominios en proyecto que se comercializan), la Ley Federal de Protección al Consumidor no contempla ninguna norma que garantice (como lo hacía la fianza derogada) el pago de los daños y perjuicios que se le ocasionarían a un comprador para el caso de que el vendedor de un condominio en proyecto simplemente no cumpla.

De esta manera se aprecia que la fianza derogada era un beneficio muy importante para el comprador de un condominio en proyecto, ya que en caso de incumplimiento el comprador tenía acción contra el vendedor, pero además en contra de una institución de fianzas solvente para garantizar el pago de los daños y perjuicios que se le ocasionaran.

El argumento de que este tipo de fianzas era muy costoso y que afectaba a los compradores porque esto se reflejaba en el precio de los condominios nos parece engañoso, ya que no se apreció que los compradores de este tipo de inmuebles en la mayoría de los casos hacen con este tipo de operaciones la “mayor inversión de su vida” ya que generalmente la destinan para vivir en estos condominios, por lo que garantizar esta inversión con una fianza era una medida prudente y muy benéfica para los compradores.

Además garantizar (con una fianza) el cumplimiento de la construcción de un condominio en proyecto, favorecería y facilitaría la comercialización de este tipo de operaciones y por tanto sería también conveniente para los fraccionadores,

---

<sup>312</sup> Cfr. Ley Federal de Protección al Consumidor. Art. 73-76

constructores y/o promotores de este tipo de inmuebles, con lo que aumentarían sus ganancias a corto plazo y quizá no tendrían que recurrir al crédito para construir.

Por lo anterior, el fraccionador, constructor o promotor de condominios en proyecto podría asumir todo o parte del costo de la

fianza (sin repercutirlo en el precio del condominio), ya que se compensaría al lograr la comercialización del condominio con mayor rapidez (ya que la operación estaría garantizada con una fianza) y obtendría recursos económicos “frescos”, para realizar y/o concluir la construcción sin aportar recursos propios o endeudándose.

De esta manera, al haberse derogado la obligación del propietario o propietarios de constituir una fianza para garantizar la ejecución de un condominio en proyecto, resulta entonces que este tipo de operaciones (en preventa) son un auténtico riesgo que la prudencia aconseja evitar.

En efecto, en la actualidad es común que los constructores de condominios hagan una sociedad anónima por proyecto, de tal manera que así limitan la responsabilidad al capital social de dicha sociedad. Muchos de estos constructores cumplen con todo lo que prometen en sus “maquetas” y/o departamentos “muestra”. Sin embargo, hay algunos otros constructores que aprovechan la ilusión y esperanza (y candidez) de los compradores para eludir lo prometido o “de plano” no cumplir y en muchos casos inclusive desaparecen después de haber sobrevendido (venden más de una ocasión los departamentos o casas). En estos últimos casos, la acción civil y la posible responsabilidad penal es ilusoria ya que es difícil o imposible localizar al propietario o propietarios, por lo que insistimos la prudencia aconseja eludir las preventas.

Cuando el incumplimiento es parcial, entonces el comprador generalmente también es engañado ya que por los costos de sostener un largo litigio generalmente tienen que asumir el daño o perjuicio, por lo que insistimos que no es conveniente comprar condominios en pre-venta.

Ni duda cabe que restablecer la fianza para garantizar la ejecución de condominios en proyecto favorecería a los futuros condóminos, al constructor y a la sociedad, por la seguridad que se le daría a este tipo de operaciones.

En cuanto a la fianza para garantizar los vicios ocultos, conviene apreciar que estos vicios (y fallas leves o graves), se “garantizan” por un año conforme a la Ley Federal de Protección al Consumidor (<sup>313</sup>) y tratándose de construcciones nuevas hechas en bienes comunes hasta por tres años según la Ley de Condominio, (<sup>314</sup>), ambos plazos contados a partir de la entrega del inmueble.

En el caso de la Ley Federal de Protección al Consumidor, los fraccionadores, constructores o promotores deben de otorgar una garantía que no será menor de un año contado a partir de la entrega del bien conforme a la cual están obligados a reparar sin costo alguno cualquier falla o defecto del condominio (<sup>315</sup>). Si el defecto o la falla subsisten tendrán que hacerse nuevamente las reparaciones y entonces el comprador tendrá derecho a una bonificación del 5% sobre el valor de la reparación en caso de fallas o defectos leves o una bonificación del 20% del precio del inmueble en caso de fallas o defectos graves (<sup>316</sup>).

Para apreciar cuando se trata de fallas o defectos graves, la Ley Federal de Protección al Consumidor señala que estas últimas lo serán aquellas que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometen el uso pleno o la

---

<sup>313</sup> *Idem.* Art. 73 *Quarter*.

<sup>314</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 28, Frac. II, segundo párrafo.

<sup>315</sup> *Cfr.* Ley Federal de Protección al Consumidor. Art. 73. *Quarter*.

<sup>316</sup> *Idem.* Art. 73 *Quintus*.

seguridad del inmueble, o bien, impidan que el condómino lo use y goce conforme a la naturaleza y destino del mismo <sup>(317)</sup>.

Cabe señalar que cuando el constructor aprecie que la falla o el defecto es grave, antes de intentar la operación, puede optar entre sustituir el inmueble sin pagar la bonificación (del 20% sobre el precio de la operación) o intentar la reparación en cuyo caso, si la falla o defecto subsisten, tendrá que pagar la bonificación y además el comprador puede optar por la sustitución del bien inmueble o la rescisión del contrato. En este último caso, se le deberá reintegrar al comprador el monto pagado más sus intereses a una tasa que será igual al costo porcentual de captación que determine el Banco de México o a la tasa que la sustituya oficialmente como indicador del costo de los recursos financieros <sup>(318)</sup>.

Como puede apreciarse, la “garantía” que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor es muy atractiva, sin embargo el problema que se tendrá con estos beneficios es que dicha garantía la otorga el mismo constructor y si éste es insolvente se convierten en garantías ilusorias. A nuestro juicio se protegerá más al comprador si estos beneficios tuvieran adicionalmente la garantía de una fianza.

Insistimos que este tipo de fianzas (que garanticen la ejecución de la obra y vicios de la construcción) favorecen al comprador, pero también facilitarían y fomentarían la celebración de compraventas de condominios y esto beneficiaría a los vendedores e incluso a la economía del país al favorecer, facilitar y multiplicar las compraventas de inmuebles, ya que esto recicla la economía y crea fuentes de trabajo, por lo que a nuestro entender es equivocado apreciar estas fianzas sólo como un costo.

La Ley Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, también establece que tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio responderán de defectos o vicios ocultos de las

---

<sup>317</sup> *Ibidem.*

<sup>318</sup> *Ibid.*

construcciones por tres años contados a partir de la entrega del área afectada<sup>319</sup>). Sin embargo, esta disposición está ubicada en un artículo que se refiere a las obras en bienes comunes e instalaciones, por lo que esta garantía de tres años en nuestra opinión sólo se limita a bienes comunes.

De esta manera, la garantía de responder hasta por tres años por defectos o vicios ocultos, no incluye a las unidades de propiedad exclusiva.

Esta garantía de tres años es muy importante, sobre todo para los condominios verticales, toda vez que la estructura que sostiene al condominio es propiedad común. Sin embargo, no debemos ignorar que esta garantía se tiene frente al mismo constructor y si éste es insolvente, se convierte en un beneficio ilusorio. Por esto, insistimos en que sería conveniente que esta obligación de garantizar defectos o vicios ocultos hasta por tres años (aunque se limite a los bienes de propiedad común) tuviera adicionalmente la garantía de una fianza.

En cuanto al monto de la fianza, la fracción derogada señalaba que no podría ser menor del valor de la construcción, ni superior a un 50% adicional de dicho valor, por lo que la fianza más alta sería del 150% del valor de la construcción. Considerando que este monto quedaba al criterio de la autoridad, a nuestro juicio sería más conveniente fijar el monto teniendo en cuenta que no podría ser menor del valor de la construcción, ni mayor del 150% de dicha obra, por lo que si “mediamos” el excedente, nos parecería justo que fuera del 125% para evitar discrecionalidades que podrían fomentar la corrupción.

Finalmente, como lo apreciaremos en el quinto capítulo de este trabajo, la fianza a la que nos referimos en este subinciso existe actualmente en veintiún Estados de la República, por lo que es evidente que nuestro legislador actuó en este tema a contracorriente de la tendencia de la mayoría de los Estados del país.

---

<sup>319</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 28. Frac. II segundo párrafo.

Por lo anterior, nosotros propondríamos restablecer la fianza que hemos analizado y para lograr esto, propondríamos que la fracción IX del artículo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal estableciera lo siguiente:

“IX. Las características de la póliza de fianza que deberán exhibir los obligados para responder de la ejecución de la construcción y los vicios de ésta en términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección al Consumidor y esta ley.

El monto de la fianza será del 125% del valor asignado a la construcción.”

**9.3.2.- LA FIANZA A CARGO DE LOS CONDÓMINOS.** En cuanto a la fianza a cargo de los condóminos para garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, la reforma del 10 de febrero del dos mil resultó contradictoria, pues por una parte se eliminó de la constitución del condominio esta obligación con el argumento de que las fianzas son muy onerosas y por la otra, trasladó la posibilidad de exigir la constitución de una fianza (o cualquier otra garantía legal) a cargo de los condóminos, siempre que los autorice la asamblea general del condominio (<sup>320</sup>).

Además el efecto de esta determinación es muy importante, ya que si la obligación de constituir la fianza para garantizar el pago de cuotas estuviera en la constitución del condominio, esta obligación existirá para todos los condóminos de tal manera que se le podría exigir al primero y a los subsecuentes compradores desde que adquirieron la calidad de condóminos. En contraste con esto, la decisión de obtener una garantía para el pago de las cuotas, se dejó a cargo de

---

<sup>320</sup> *Idem.* Art. 35, Frac. V



una asamblea y al voto de los obligados, lo que ha traído como consecuencia de que en la realidad no se otorguen este tipo de garantías.

Como ya expusimos en el capítulo histórico de este trabajo, la falta de pago de las cuotas es quizá el más grave problema que existe en el condominio, por lo que podríamos pensar que cualquier decisión o determinación que contribuyera a lograr el pago de las cuotas ayudaría a resolver este grave problema.

En efecto, la decisión contenida originalmente en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de que en la constitución del condominio se hiciera constar la obligación de garantizar con fianza el pago de las cuotas condominales, no fue sólo una ocurrencia, lo cierto es que como lo relatamos en el capítulo histórico de este trabajo (subinciso 5.1) durante los debates de esta ley, se expuso que uno de los principales problemas del condominio es la falta de pago de las cuotas condominales. Posteriormente en el subinciso 5.2 del mismo capítulo histórico, relatamos que el legislador del año dos mil, también reiteró que uno de los problemas más recurrentes en el condominio es la falta de pago de cuotas.

En la actualidad, la falta de pago de las cuotas sigue siendo uno de los problemas más graves del condominio, por lo que esto nos obliga a analizar este problema y revisar si fue o no conveniente la determinación del legislador de derogar la fracción que ordenaba que desde la constitución del condominio se estableciera la obligación de los condóminos de garantizar con fianza el pago de las cuotas condominales y a su vez trasladar la posibilidad de asegurar el pago de estas cuotas a la asamblea general del condominio.

Para hacer este análisis conviene apreciar que como las cuotas condominales por lo general son bajas, resulta que si un condómino (o más) deciden no pagar, el resto de los condóminos se encuentran en la disyuntiva de asumir el costo de las cuotas omitidas o reclamarlas en un procedimiento que finalmente es el judicial.

En este último caso, contratar a un abogado, proseguir un largo juicio hasta obtener sentencia y luego ejecutarla, resulta mucho más costoso. Al respecto basta considerar que sólo el costo de los edictos para convocar a postores, probablemente supere el monto de las cuotas omitidas.

De esta manera, la regla general que existe es que en la mayoría de los condominios, los condóminos cumplidos tienen que sufrir y suplir la mora de los condóminos incumplidos y esto no es justo.

En este orden de ideas, consideramos que es necesario analizar si sería o no conveniente restablecer en la constitución del condominio, la obligación de todos los condóminos de otorgar una fianza que garantice el pago de las cuotas condominales.

Para lograr lo anterior, es necesario revisar si el argumento de que las fianzas son caras es válido en el caso de las cuotas condominales. Al efecto, conviene reiterar que por regla general el monto de las cuotas en el condominio es muy bajo, ya que el costo de la administración, mantenimiento y otras obras se distribuye entre todos los condóminos.

Además hay que considerar que las instituciones de fianzas exigen para otorgar una fianza que exista una “contragarantía” que en el caso que analizamos podría ser la unidad privativa (y las partes comunes que le corresponden) de cada condómino. De esta manera, si combinamos que las cuotas que se buscan garantizar son bajas y que en todos los casos o en la mayoría de ellos habría una garantía suficiente (ya que podría haber condominios adquiridos con hipotecas), resulta que nos parece que esta combinación de factores, propiciarían que las fianzas no resultaran muy onerosas.

Más aún, es pertinente apreciar que en los condominios la mayor parte de los condóminos cubre sus cuotas (aunque en casi todos los condominios hay, uno,

dos o más que son morosos), lo que se traduce en que la mayoría de los afianzados sólo pagará su fianza y no sería necesario hacerla efectiva. Esto implicará que la obligación de garantizar con fianza el pago de cuotas condominiales se convertiría en un jugoso negocio para las afianzadoras y esto por la competencia que existiría entre estas instituciones en teoría también propiciaría que estas fianzas no fueran tan onerosas.

De esta manera, a “primera vista” parecería que restablecer en la constitución del condominio la obligación de todos los condóminos de garantizar con fianza el pago de las cuotas condominiales, se resolvería el mayor problema que existe en el condominio y con esto también se solucionaría la carga de miles, quizá de millones de condóminos que en la realidad tienen que soportar que en el condominio en el que habitan exista uno, dos (en algunos casos más) condóminos morosos que se resisten a pagar sus cuotas, la mayor parte de las veces porque es más cómodo vivir a costa de los demás.

Sin embargo, es conveniente apreciar que esta propuesta tiene inconvenientes. La primera, que sería injusto exigirle a todos los condóminos otorgar esta garantía si se aprecia que la mayoría de los condóminos en nuestra ciudad cumple oportunamente con sus cuotas condominiales. De esta manera, para cubrir la omisión de los morosos se reimpondría a la mayoría de condóminos una carga económica adicional; lo cual no sería justo ni conveniente.

Además, es posible que las instituciones de fianzas pudieran exigir la renovación periódica de estas fianzas y lo más seguro es que los condóminos que se resisten a pagar cuotas, también se resistan a renovar la fianza y esto complicaría las cosas.

Más aún, exigir una fianza personal (que por lo general no está sujeta a renovación), sería impráctico ya que obtener que una persona solvente otorgue fianza a favor de algún condómino no será una tarea fácil.

Cabe recordar que el legislador al derogar la fracción XI del artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, trasladó la posibilidad de exigir la constitución de una fianza (o cualquier otra garantía legal) a cargo de los condóminos, siempre que lo autorice la asamblea general del condominio <sup>(321)</sup>, lo que nos obliga a analizar esta determinación.

La primera duda que tenemos es si este acuerdo de la asamblea de tomar sólo respecto de los condóminos morosos o si por el contrario la determinación tiene que ser general para todos. Si se interpreta que el acuerdo debe ser general, entonces subsistirá el problema de que se obligará a los condóminos cumplidos a una carga adicional, lo cual es injusto y lo más probable es que los afectados no estén a favor de esta medida y entonces será ilusorio pensar que existirán este tipo de acuerdos.

Por el contrario, si se interpreta que la asamblea puede tomar esta determinación sólo respecto de los condóminos morosos, la posibilidad de que los afectados impugnen este acuerdo, es evidente. En efecto, los afectados morosos al reclamarle la constitución de la garantía, podrían alegar que el acuerdo de la asamblea de condóminos es ilegal porque éste debió obligar a todos los condóminos y no sólo a algunos de ellos. También podrían aprovechar cualquier error u omisión al preparar la asamblea, al celebrarla o inclusive al redactar el acta de dicha reunión. Finalmente, también podrían impugnar la legalidad de las condiciones en la que la asamblea apruebe la constitución de la garantía.

Así es, pensemos hipotéticamente que una asamblea de condóminos aprueba que los morosos otorguen una fianza para garantizar el pago de cuotas ¿Cuáles serán las características de esta fianza? ¿Por cuánto tiempo? ¿Por qué cantidad? ¿Sería legal que la asamblea dispusiera que la garantía pueda ser por diez o veinte años?

---

<sup>321</sup> *Ibidem.*

A nosotros nos parece que la ley es tan general al permitir que la asamblea de condóminos tome este tipo de acuerdos que necesariamente facilitará los litigios.

Por lo anterior, a nuestro juicio sería más conveniente que la posibilidad de garantizar el pago de las cuotas y las reglas de esta garantía deben de estar en la ley para evitar que los condóminos morosos eludan su cumplimiento.

De esta manera, podríamos concluir que es necesario encontrar una forma de garantizar (y cobrar) las cuotas condominales. Sin embargo la fianza que se exigía en la constitución del condominio no es justa, ya que se obligaba por igual a los condóminos cumplidos y a los morosos.

Igualmente, la determinación de la ley vigente que permite que la asamblea general del condominio pueda determinar la forma de garantizar las cuotas, tiene muchos inconvenientes. Por esto, en el capítulo siguiente buscaremos hacer una nueva propuesta que podría resolver mejor el grave problema de la falta de pago de las cuotas condominales.

**10.- EL CONJUNTO CONDOMINAL Y LOS NUEVOS CONDOMINIOS.** Este tema lo desarrollaremos analizando primero los complejos inmobiliarios en España, ya que estos pueden ser el antecedente y futuro de los conjuntos condominales en el Distrito Federal. Con estos antecedentes comentaremos el conjunto condominal en el Distrito Federal y concluiremos este tema refiriéndonos a un problema específico de estos conjuntos y a nuestra propuesta de crear una nueva forma de condominios:

**10.1.- LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.** En nuestra investigación nos percatamos que desde los años sesenta empezaron a surgir en España dos tipos

de desarrollos inmobiliarios que no estaban regulados por la Ley de Propiedad Horizontal de ese país del año de 1960 (<sup>322</sup>).

En primer lugar, en un mismo edificio se empezaron a constituir subcomunidades. Por ejemplo, de vivienda, de estacionamiento y de áreas comerciales (<sup>323</sup>).

En segundo lugar, las llamadas “urbanizaciones privadas” (que son las que nos interesan en este tema) en las cuales el desarrollador creaba un conjunto en el que los caminos viales, zonas verdes, piscinas, instalaciones deportivas, instalaciones sociales, etc., etc., pertenecían en copropiedad a su vez a varios subconjuntos o subcomunidades. De esta manera, cada propietario lo era en exclusiva de su “piso” y además era copropietario de los elementos comunes del edificio en el que se hallaba su piso y a su vez copropietario de las vialidades, zonas verdes, piscina, instalaciones deportivas, etc., etc. (<sup>324</sup>).

Al no estar reguladas por la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, estos conjuntos y subconjuntos se regularon por acuerdos privados y supletoriamente se aplicaban las normas de la comunidad (copropiedad) del Código Civil (<sup>325</sup>).

En el año de 1980 la Dirección General de los Registros y del Notariado de España resolvió que ante la ausencia de normas reguladoras, estas urbanizaciones podrían inscribirse en la misma forma de la propiedad horizontal (<sup>326</sup>), de tal manera que:

---

<sup>322</sup> Vid. ESTRADA ALONSO Eduardo “*La Dualidad entre elementos privativos y comunes*” P. 81 y BUSTOS PUECHE José Enrique “*Introducción; Nuevas formas de vivienda y su ordenación jurídica*”. P. 639. ambos en la Ley de Propiedad Horizontal, Doctrina y Jurisprudencia, Cabañas García Juan Carlos Et. AL. Edit. Trivium Madrid. España 1999.

<sup>323</sup> *Ibidem.* ESTRADA ALONSO Eduardo. *Ob. Cit.* P. 81

<sup>324</sup> *Ibidem.* BUSTOS PUECHE José Enrique *Ob. Cit.* P. 639 y 640.

<sup>325</sup> *Ib.* ESTRADA ALONSO Eduardo. *Ob. Cit.* P. 82 y BUSTOS PUECHE José Enrique. *Ob. Cit.* P. 642

<sup>326</sup> *Ib.* BUSTOS PUECHE José Enrique. *Ob. Cit.* P. 642.

- Se abría un folio para el conjunto en donde se detallaban los elementos comunes, reglas generales y estatutos de toda la urbanización, construcciones e instalaciones.
- Después se abría un folio para cada uno de los edificios o bloques construidos (subconjuntos) con su régimen de propiedad horizontal y relacionándolo con el conjunto.
- Posteriormente se abría un folio para cada uno de los pisos o locales, relacionándolos con el folio general del bloque o edificio.

Buscando regular estas nuevas realidades se percataron de que existían una gama muy amplia de posibilidades en los que había un conjunto que comprendía obras viales, aparcamientos (estacionamientos), jardines, piscinas, instalaciones sociales, club deportivo, que a su vez era compartido por subcomunidades que podrían ser subconjuntos del tipo regido por la Ley de Propiedad Horizontal (o sea, condominios) u otro tipo de comunidades (copropiedades) y que éstas podrían estar construidas en la misma parcela o en distintas parcelas <sup>(327)</sup>.

Como estas nuevas formas de desarrollo inmobiliario no estaban previstas por la legislación española, pero se inspiraban en los principios de la propiedad horizontal en el año de 1999, se reformó esa ley para contemplar los llamados “complejos inmobiliarios”, con lo que el legislador español buscó regular este tipo de modalidades de la propiedad en una forma flexible de tal manera que estuvieran incluidas nuevas formas de propiedad (al amparo de la libertad contractual <sup>(328)</sup>).

De esta manera, la Ley de Propiedad Horizontal española de 1999 regula tres tipos de complejos inmobiliarios. En primer lugar, los complejos que se encuentran en un solo inmueble y construcción (un edificio) que se sujetan a la

---

<sup>327</sup> *Ib.* ESTRADA ALONSO Eduardo. *Ob. Cit.* P. 84-88 y BUSTOS PUECHE José Enrique P. 642 y 643.

<sup>328</sup> *Ib.*

Ley de Propiedad Horizontal y que algunos autores sostienen que al estar regulados por la ley es el sistema “tradicional” y también el más sensato (<sup>329</sup>).

En segundo lugar, tenemos los complejos inmobiliarios que se componen de varios edificios (que pueden estar en una misma o diversas parcelas) y cada una de ellas constituye una comunidad organizada en forma autónoma en cuanto a su gobierno interno, pero en todas estas comunidades de propietarios, comparten (en copropiedad) elementos comunes como vialidades, banquetas, alumbrado, vigilancia, zonas verdes, instalaciones deportivas, estacionamientos, piscinas, locales sociales, conducciones de luz, agua, teléfono, gas y otros, etc., etc.. Estos conjuntos deben ser constituidos en un título en el que se describiría todo el complejo (o sea, cada una de las comunidades y las zonas y servicios comunes para todos), así como la fijación de una cuota global a cargo de cada comunidad para el mantenimiento de los elementos, instalaciones y servicios generales de la agrupación de comunidades. Este complejo se rige por las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal con las tres siguientes modalidades:

- La junta de propietarios del complejo estará integrado por los presidentes de las comunidades integradas.
- Los acuerdos que exijan una mayoría calificada exigirá la previa obtención de acuerdos habilitadores sobre el tema en cuestión por cada una de las juntas de las comunidades integradas, por la misma mayoría calificada.
- No estarán obligadas a constituir fondo de reserva (<sup>330</sup>).

En tercer lugar, tenemos los complejos inmobiliarios “atípicos” que son aquellos en los que los interesados no han adoptado ninguno de los dos regímenes anteriores, los cuales se registrarán en primer lugar por los pactos privados que hayan establecido y supletoriamente por la Ley de Propiedad Horizontal (<sup>331</sup>).

---

<sup>329</sup> *Ib.* BUSTOS PUECHE José Enrique. *Ob. Cit.* P. 645 y 646

<sup>330</sup> *Ib.* BUSTOS PUECHE José Enrique. *Ob. Cit.* P. 647-650

<sup>331</sup> *Ib.* BUSTOS PUECHE José Enrique. *Ob. Cit.* P. 651



En este tipo de complejos al regir principalmente la autonomía de la voluntad, ha ocurrido que el desarrollador al constituir el complejo se reserve para si o afecte:

- Elementos comunes esenciales.
- Fachadas.
- El derecho a colocar anuncios o marquesinas.
- El derecho a modificar unilateralmente las zonas comunes <sup>(332)</sup>.

Como hemos apreciado, los complejos inmobiliarios de España podrían ser el antecedente y probablemente el ejemplo a seguir en materia condominal. Por esto conviene advertir algunas cosas.

En primer lugar, que los complejos inmobiliarios en España pueden estar contruidos en una o en varias parcelas. Esto es importante porque como se analizará más adelante, nuestra legislación establece que el conjunto condominal debe estar en un solo predio <sup>(333)</sup>.

En segundo lugar, los complejos inmobiliarios en España pueden estar integrados por distintos tipos de comunidades, esto es, podrían ser condominios (como los del Distrito Federal) o podrían ser otro tipo de comunidades como copropiedades organizadas con acuerdos privados y autónomas en su régimen interior, mientras que el condominio en el Distrito Federal el conjunto condominal sólo puede estar agrupado por condominios <sup>(334)</sup>.

En tercer lugar, que en España los complejos inmobiliarios por disposición expresa de la ley pueden estar regidos sólo por acuerdos de los particulares (y supletoriamente por la Ley de Propiedad Horizontal), mientras que en el Distrito Federal, el condominio y el conjunto condominal están regidos por normas de

---

<sup>332</sup> Vid. ESTRADA ALONSO Eduardo. “Pisos y Locales con aprovechamiento independiente” en la Ley de Propiedad Horizontal, Doctrina y Jurisprudencia. Cabañas García Juan Carlos. Et. Al. Edit. Trivium. Madrid. España. 1999. P. 152-185

<sup>333</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 7.

<sup>334</sup> *Idem*.

orden público e interés social (<sup>335</sup>) aunque existe un amplio espacio de libertad al constituir las reglas de cada condominio o conjunto desde que se constituyen y en el reglamento.

En el tema anterior, es oportuno recordar que en los complejos inmobiliarios españoles regidos sólo por acuerdos entre particulares, pueden existir abusos como a nuestro juicio ha ocurrido en España, en donde el desarrollador se ha podido reservar para su dominio o uso de zonas o elementos comunes (como fachadas y pasillos) o el derecho de modificar unilateralmente zonas comunes.

Esto último es muy importante, a nuestro juicio podrían existir copropiedades que se regulen por convenios privados, ya que el artículo 941 del Código Civil establece categóricamente que este régimen de copropiedad se puede regir con “contratos” o disposiciones especiales (como la copropiedad que existe en el condominio) y que a falta de éstas, la copropiedad se regirá por el Código Civil. Esto implica que si puede existir una copropiedad que se rija sólo por pactos entre particulares. Al respecto es muy interesante la opinión del Notario Público Miguel Alessio Robles, quien señala textualmente que:

“Por otro lado el claro señalamiento de la ley, en el artículo 941, en el sentido que las reglas sobre derechos y obligaciones entre los copropietarios, previstas en el Código Civil, son supletorias, de forma tal que en el contrato o acto por virtud el cual se cree la copropiedad, puede pactarse en sentido contrario. Esto me lleva a poner a consideración del lector la posibilidad de pactar un régimen de copropiedad semejante al de propiedad y condominio previsto en la ley correspondiente, sin necesidad de someterse a

---

<sup>335</sup> *Ibidem.* Art. 1°

ésta o a el régimen atípico de la multipropiedad”(336).

Cabe señalar que la existencia de estos convenios para regir la copropiedad e inclusive establecer una administración tipo “gerencia”, eran comunes desde la época de Planiol y Ripert (337), sin embargo, conviene ser claros. El “régimen semejante” sujeto a acuerdos privados, tendría que ser solo en una copropiedad, esto es, no podrían existir unidades de propiedad exclusiva (solo zonas exclusivas) ya que el artículo 941 del Código Civil solo se refiere a la copropiedad (338).

En este mismo orden de ideas, si el “régimen semejante” que propone el citado notario es sólo de copropiedad, a nuestro juicio dicho régimen estaría expuesto a que cualquier copropietario pudiera ejercitar la acción de división (con todos sus inconvenientes), ya que pensamos que dicha acción no es renunciable (339).

El análisis (y la comparación) que hemos hecho entre los complejos inmobiliarios en España con el condominio y el conjunto condominal en el Distrito Federal, a nuestro juicio eran necesarios para advertir las diferencias de estas legislaciones y útiles (como se advertirá más adelante) en el estudio que a continuación haremos del conjunto condominal en el Distrito Federal.

**10.2.- EL CONJUNTO CONDOMINAL.** Como lo señalamos en el capítulo histórico de este trabajo (subinciso 4.1), en la Ley de Propiedad en

---

<sup>336</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel. *Temas de Derechos Reales*. Edit. Porrúa. México. 2006. P. 110 y 111.

<sup>337</sup> Vid. PLANIOL Marcelo y otro. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Los Bienes*. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e Instituto de Investigaciones Jurídicas. P. 284.

<sup>338</sup> A nuestro juicio sería posible que se constituyera un régimen de condominio (en un condominio o en un conjunto condominal) y que en forma paralela algunos (o todos) los condóminos participen en otro inmueble (construido o no) en un régimen de copropiedad, que podría regirse sólo por acuerdos privados. Sin embargo, esta copropiedad estaría jurídicamente separada del régimen de condominio y sujeta a la acción de división.

<sup>339</sup> Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Art. 6,8, 939 y 940.

Condominio del año de 1972, se previó la existencia de conjuntos formados por condominios en los siguientes términos:

“... se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional”<sup>(340)</sup>.

Esta disposición aislada menciona el conjunto (de condominios), pero no estableció ninguna otra regla, de tal manera que surgieron muchas dudas respecto a cómo se determinaban los indivisos o si habría dos tipos de indivisos, como se tomaban decisiones para el conjunto y como se administraba<sup>(341)</sup>.

Posteriormente y como ya también indicamos en el capítulo histórico de este trabajo (subinciso 5.1) en la exposición de motivos de la iniciativa de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal para que el Congreso de la Unión expidiera una nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de fecha 8 de mayo de 1997, se contempló la existencia de unidades condominales en los siguientes términos:

“Se les denominará unidades condominales a los diferentes 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 aquel o a la vía pública y que pertenecieren a distintos

---

<sup>340</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, publicada en el Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972. Art. 3 *in fine*.

<sup>341</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El condominio en el Distrito Federal*, en Conferencias del curso de actualización notarial. Colegio de Notarios de México. 1792-1992. P. 45

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” (<sup>342</sup>).

El texto que hemos transcrito fue sólo una propuesta que la Asamblea de Representantes del Distrito Federal hizo para que se regularan las unidades condominales. Aunque este texto no fue aprobado en sus términos, conviene destacar que establecía la posibilidad de que el conjunto condominal existiera sobre “terrenos” en los que el inmueble se divide en lotes que son las unidades de propiedad exclusiva y las zonas comunes son la urbanización (calles interiores, banquetas, alumbrado, jardines, etc.) y otros servicios generales (como el mantenimiento y vigilancia). En las unidades de propiedad exclusiva (los lotes) cada propietario puede construir su casa o edificio, según las reglas del condominio.

La propuesta de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal no prosperó y el Congreso de la Unión (sin que dejara constancia escrita de las razones del cambio), aprobó la ley vigente regulando a los conjuntos condominales tal y como lo expondremos a continuación:

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal regula la constitución y existencia de los llamados conjuntos condominales, estableciendo que se trata de la agrupación de dos o más (generalmente son más) condominios, construidos en un solo predio en los que cada condominio tiene sus unidades de propiedad exclusiva y sus zonas comunes; pero además todos estos condominios “comparten” áreas de uso común para todos los condóminos como lo son,

---

<sup>342</sup> *Vid.* Iniciativa de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal para que el Congreso de la Unión expidiera una nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. 8 de mayo de 1997. Art. 2°

vialidades, banquetas, alumbrado, vigilancia, cercas del conjunto, jardineras, jardines y en ocasiones algunas otras áreas como salones de fiestas (o de usos múltiples), albercas, gimnasios, estacionamiento del conjunto, etc., etc., etc. (<sup>343</sup>).

Como a este tipo de conjuntos se les sujeta al régimen de condominio por su construcción, pueden ser verticales, horizontales o mixtos y también pueden estar destinados a la habitación, al comercio, a la industria o a dos o más de estos usos, por lo que al constituirse puede haber secciones, zonas o manzanas del conjunto.

Por ejemplo, como estos conjuntos pueden ser mixtos, puede haber zonas habitacionales (verticales y/o horizontales), comercios (en forma vertical y/o horizontal), e inclusive industriales. Aunque lo más usual es que existan conjuntos habitacionales y comerciales.

Los condominios que forman parte del conjunto, tienen sus unidades de propiedad exclusiva y además zonas comunes que comparten sólo los condóminos de ese condominio y que pueden ser muy variados, como clubes, gimnasios, albercas, salones de usos múltiples, salones de fiestas, spas, bodegas, jardines, etc., etc., etc.

Algunos de los condominios a los que nos referimos en el párrafo anterior puede que tengan en las zonas comunes sólo algunos bienes y servicios, por ejemplo, pueden sólo tener una alberca o sólo un salón de fiestas, lo que queremos explicar es que esto puede ser muy variable. Por lógica, entre más bienes y servicios tienen, resultan ser más costosos.

Aparte de estos condominios que forman parte del conjunto (y que pueden ser muy completos en cuanto a bienes y servicios, o bien tener sólo algunos bienes y servicios, o ser muy limitados en éstos), existen áreas de uso común que son utilizadas por todos los condóminos del conjunto.

---

<sup>343</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 7

Estas áreas de uso común destinadas expresamente al uso de todos los condóminos, se encuentran en un estado de copropiedad que comparten todos los condóminos del conjunto (<sup>344</sup>).

De esta manera, en los conjuntos condominales existen en cada condominio unidades de propiedad exclusiva, copropiedad en las zonas comunes de cada condominio y adicionalmente, copropiedad en las zonas comunes del conjunto.

Estos conjuntos condominales, parten de los principios del condominio “tradicional”, pero al tener una copropiedad “adicional”, requieren de reglas de constitución y convivencia adicionales o especiales para el funcionamiento del conjunto.

De esta manera, el propietario o propietarios del conjunto condominal al constituir el régimen de condominio del conjunto ante un notario público, tienen que cumplir con dos requisitos adicionales. En primer lugar, describir el conjunto condominal, precisando los límites de cada condominio, las secciones, zonas o manzanas que pudieran existir (<sup>345</sup>) y en segundo lugar, precisar los valores.

La descripción del conjunto es muy importante para evitar litigios posteriores, por lo que se deben de precisar cada una de las “partes” del conjunto, esto es, cada uno de los condominios (en la forma tradicional) y adicionalmente las zonas comunes que se encuentran en estado de copropiedad y son utilizados por todos los condóminos del conjunto (<sup>346</sup>).

En la misma constitución del conjunto, se debe precisar el valor nominal de cada unidad privativa (en la que se encuentra cada condominio) y su porcentaje de indivisos en relación con todo el inmueble, por lo que se debe considerar el

---

<sup>344</sup> *Idem.* Art. 8, segundo párrafo

<sup>345</sup> *Ibidem.* Art. 10, Frac. II

<sup>346</sup> *Ib.* Art. 7 y 10, Frac. II

indiviso que le corresponda a cada condómino en su condominio y también el indiviso que cada condómino tenga en las zonas comunes del inmueble en el que se encuentra el conjunto <sup>(347)</sup>. Esto es muy importante, ya que conforme a estos indivisos se pagan las cuotas condominales para el mantenimiento, administración y obras que requieran tanto los condominios como el conjunto <sup>(348)</sup>.

En los conjuntos condominales existen dos tipos de reglamentos. El de cada condominio y el de las zonas comunes del conjunto (que son usadas por todos los condóminos), por lo que en todo contrato de adquisición de una unidad de propiedad exclusiva debe entregársele al adquirente copia simple de la escritura de constitución del conjunto y copias de los dos reglamentos <sup>(349)</sup>.

La ley señala que en los conjuntos condominales existirán dos tipos de asambleas. La de los administradores de los condominios del conjunto, las cuales tendrán por objeto tratar asuntos relacionados con los bienes de uso común del conjunto <sup>(350)</sup> y las asambleas generales de condóminos del conjunto condominal, las cuales también podrán tratar asuntos relacionados con los bienes de uso común del conjunto y además para elegir al Comité de Administración y al Comité de Vigilancia del conjunto, y/o al Coordinador del Comité de Vigilancia del conjunto <sup>(351)</sup>.

La ley no es clara en cuanto a las reglas para el funcionamiento de las asambleas de los administradores de los condominios del conjunto, ya que no establece quórum, ni para sesionar ni para tomar resoluciones.

Como ya indicamos, la ley que estudiamos prevé dos asambleas distintas para tratar los asuntos generales del conjunto condominal, lo cual a nuestro juicio es ocioso y máxime que en el Distrito Federal es difícil que un condómino acuda a las

---

<sup>347</sup> *Ib.* Art. 10, Frac. VI

<sup>348</sup> *Ib.* Art. 56

<sup>349</sup> *Ib.* Art. 13 y 55

<sup>350</sup> *Ib.* Art. 32, Frac. I

<sup>351</sup> *Ib.* Art. 32, Frac. III, 46 y 50



asambleas de su condominio y además a las asambleas generales del conjunto <sup>(352)</sup>.

Esta duplicidad es confusa, ya que se establece que las asambleas generales de condóminos del conjunto condominal son opcionales a las asambleas de administradores <sup>(353)</sup>, lo que permitirá pensar que en cada conjunto se podrían omitir (vía reglamento) a la asamblea general de condóminos <sup>(354)</sup>. Sin embargo, esto no es claro ya que si en el reglamento se omiten las asambleas generales de condóminos del conjunto, es dudoso que la asamblea de administradores pudiera tener todas las facultades que la ley (no el reglamento) le otorga al órgano supremo del condominio, que es la asamblea general de condóminos. Esto es muy importante, ya que la asamblea general de condóminos tiene sus facultades en la ley y por tanto, pensamos que el reglamento no puede cambiar a otro órgano estas facultades <sup>(355)</sup>.

Al respecto es conveniente recordar que la ley que comentamos en una legislación de orden público y por lo tanto pensamos que el reglamento del condominio no puede cambiar las atribuciones de la asamblea general de condóminos.

A nuestro juicio, si la intención del legislador era la de permitir que cada conjunto condominal vía reglamento escogiera a su órgano u órganos “máximos”, debió de establecerlo expresamente y esto no ocurrió con todos los inconvenientes que implica.

En efecto, resulta entonces que por seguridad es necesario que por lo menos las resoluciones en las que se elija administrador y en las que se determinen cuotas, es conveniente que se lleven a cabo en la asamblea general de condóminos, ya que estas resoluciones pueden ser impugnadas por los condóminos morosos.

---

<sup>352</sup> Vid. GONZÁLEZ JASSO Javier. *El Régimen del Condominio*. Edit. Trillas. México 2008. P. 22

<sup>353</sup> *Ib.* Art. 32, Frac. III

<sup>354</sup> *Ib.* Art. 53, primer párrafo

<sup>355</sup> *Ib.* Art. 53, primer párrafo y 31 y 35

De esta manera, resulta que los condóminos de los conjuntos condominales tienen que acudir a dos tipos de asambleas generales, esto es, a las de su condominio y a las de las zonas comunes, lo cual es impráctico ya que por “el ritmo de vida” que se tiene en el Distrito Federal, pensamos que sería más conveniente que estos condóminos acudieran a una sola asamblea y no a dos.

En efecto, en la práctica aún en los condominios “chicos”, es muy difícil que los condóminos acudan a este tipo de asambleas, por lo que en la realidad lo que ocurre es que las asambleas generales de condóminos para tratar asuntos de las zonas comunes del conjunto condominal, corren el riesgo de ser resueltos por minorías en tercera convocatoria (<sup>356</sup>).

Más aún, si lo que se busca es tratar asuntos que requieran de una mayoría especial (como por ejemplo, modificar el reglamento que requiere el 51% del valor del indiviso) es muy difícil que se puedan tomar ya que insistimos, en el Distrito Federal es muy difícil que los condóminos se interesen en este tipo de asambleas.

Por lo anterior, a nuestro juicio pensamos que sería mejor que en la ley se estableciera una sola asamblea que en forma más práctica y con sustento democrático, pudiera tomar las resoluciones correspondientes a las zonas comunes del conjunto condominal. Para lograr esto, nos parece que el sistema que analizamos para algunos de los complejos inmobiliarios privados en España sería útil.

Así es, se podría establecer en la ley que la asamblea general de condóminos para tratar los asuntos relativos a los bienes y zonas de uso común del conjunto condominal, estaría integrada por los administradores de cada uno de los condominios del conjunto y que los acuerdos que requirieran una mayoría especial y las que determinen cuotas, requerirán en todo caso de la previa obtención de la

---

<sup>356</sup> *Ib.* Art. 34, Frac. IV y GONZÁLEZ JASSO Javier. *Ob. Cit.* P. 22 y 23

mayoría de que se trate en cada una de las asambleas generales de cada condominio del conjunto.

Desde luego, en el anterior supuesto cada administrador representará a un número de votos igual al porcentaje de indiviso de unidades de propiedad exclusiva que se encuentren en cada condominio.

Así los administradores del conjunto, reunidos en asamblea podrían proponer los temas y montos (en el caso de cuotas) que se someterían a la consideración de las asambleas generales de cada condominio y el resultado de estas asambleas se llevarían al pleno de la asamblea general de condóminos (integrada por los administradores de cada condominio del conjunto) quienes tomando en cuenta el porcentaje de indiviso que representen, tomarán las decisiones.

Para instrumentar nuestra propuesta propondríamos modificar las fracciones I y III del artículo 32 de lo que hoy es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de tal manera que en la fracción I se eliminaría la mención que en esta fracción se hace del conjunto condominal, por lo que sólo existirían asambleas de administradores en los condominios subdivididos que se hubieren organizado por secciones. En cuanto a la fracción III se propone modificar totalmente, de tal manera que nuestra propuesta quedaría redactada en los términos siguientes:

“Artículo 32.- \_\_\_\_\_  
I.- Las de Administradores, que se celebrarán cuando el condominio se hubiere subdividido por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común y serán convocadas por el Comité de Administración.  
\_\_\_\_\_

III.- La asamblea general de condóminos para tratar los asuntos relativos a los bienes y zonas de uso común del conjunto condominal, la cual se integrará por los administradores de los condominios del conjunto, los que tendrán la representación de los condóminos.

Esta asamblea tomará sus resoluciones por mayoría simple de votos presentes, excepto cuando la ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial.

Cada administrador representará un número de votos igual al porcentaje de indiviso de las unidades de propiedad exclusiva que se encuentran en el condominio que administren.

En caso de que para la adopción de acuerdos se requiera una mayoría especial, se requerirá en todo caso la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las asambleas generales de cada condominio del conjunto.

-----”

Pasando a otro tema, para administrar las zonas comunes del conjunto condominal, la ley que revisamos establece que existirá un comité de administración, integrado por un administrador, un secretario y un tesorero <sup>(357)</sup>. Aunque es cierto que por lo general estos conjuntos condominales son muy grandes, nos parece que esta estructura podría no ser necesaria. Por ejemplo ¿para qué se requiere a un secretario en forma permanente? ¿Será necesario un tesorero? A nuestro juicio sería más práctico que la ley contemplara expresamente sólo al administrador de las zonas comunes del conjunto y que permitiera que según el “volumen de trabajo” de cada condominio, éste se auxiliara del personal

---

<sup>357</sup> *Ib.* Art. 32, Frac. III y 45

que en cada caso se requiriera (y que preferiblemente apruebe la asamblea general del conjunto).

La ley establece que en los conjuntos condominales, para las áreas de uso común que utilizan todos los condóminos, se creará un Comité de Vigilancia integrado por los miembros de los comités de vigilancia de cada uno de los condominios del conjunto y que entre ellos se elegirá (durante la asamblea general de condóminos) a un coordinador <sup>(358)</sup> y que este comité tendrá las funciones que prevé la ley para este tipo de comités en cada condominio pero limitando su actuación sólo a las áreas comunes que utilizan todos los condóminos del conjunto condominal <sup>(359)</sup>.

Como ya antes indicamos en los conjuntos condominales deben de existir dos tipos de reglamentos. A saber, el reglamento de cada condominio y el reglamento para las zonas comunes que utilizan todos los condóminos del conjunto. La ley que revisamos no prevé normas específicas para el reglamento de las zonas comunes del conjunto, por lo que en la práctica se tiene que hacer una interpretación analógica del artículo 53 para elaborar este último reglamento.

De esta manera, se puede interpretar que el reglamento para las zonas comunes que utilizan todos los condóminos del conjunto se puede adecuar a las necesidades de cada conjunto en concreto, ya que la ley sólo establece lo mínimo que puede contener el reglamento <sup>(360)</sup>. Sin embargo, como este reglamento puede contener limitaciones al dominio, a nuestro juicio hubiera sido más conveniente que existiera una disposición en la ley que estableciera que en el caso de conjuntos condominales el reglamento que se aplicaría en las áreas de uso común para todos los condóminos contendría (además de las que prevé el artículo 53 de la ley que analizamos), por lo menos:

- Horarios para el uso de zonas comunes.

---

<sup>358</sup> *Ib.* Art. 50

<sup>359</sup> *Idem.*

<sup>360</sup> *Ibidem.* Art. 53, primer párrafo

- Número de personas que pueden utilizar estas zonas.
- Reglas para el sobre uso y/o abuso de estas zonas.
- Reglas para el ingreso y permanencia de visitantes.
- Reglas para el estacionamiento en zonas comunes.
- Cláusulas penales para el caso de violación de este reglamento.

Como hemos explicado, los conjuntos condominales son una forma de convivencia y propiedad que parten de las reglas del condominio “tradicional”, pero se amplían a una copropiedad adicional que es utilizada por todos los condóminos del conjunto y de la cual nos ocuparemos en el siguiente subinciso.

**10.3.- ÁREAS DE USO COMÚN DEL CONJUNTO CONDOMINAL Y LOS NUEVOS CONDOMINIOS.-** Conviene reiterar que las zonas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto se encuentran en un estado de copropiedad <sup>(361)</sup> y que en ellas pueden existir una gran gama de instalaciones, construcciones y servicios.

En efecto, estas áreas son normalmente las de “urbanización” tales como vialidades exteriores para vehículos, andadores (incluyendo banquetas), alumbrado, zonas verdes (jardines y/o jardineras), casetas de vigilancia y se incluyen en ellas los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad.

Sin embargo en estas mismas áreas comunes pueden existir otro tipo de construcciones (y servicios), tales como albercas, salones para usos sociales (fiestas, reuniones, recibidores), jardines, canchas de distintas actividades (tenis, fútbol, básquetbol etc.), gimnasios, spa, cine, bodegas, clubes de golf, estacionamientos, etc., etc.

---

<sup>361</sup> *ib.* Art. 8, segundo párrafo

Todas estas áreas por disposición del artículo 7 de la ley que estudiamos son:

“... áreas de uso común **para todos los condóminos** que integran el conjunto de referencia.”

Por lógica, estos conjuntos condominales en la medida en que cuenten con más instalaciones y servicios son más atractivos (y también más costosos). En efecto, pensemos en un conjunto condominal que en las áreas de uso común para todos los condóminos tiene un deportivo, uno (o varios) salones de fiestas y un club de golf. Si todos los condóminos de ese conjunto utilizan estas tres instalaciones (conforme a su reglamento) no tendría que haber ningún problema. Sin embargo, en la realidad se ha planteado la conveniencia de que los condóminos de estos conjuntos pudieran adquirir, utilizar (y pagar) sólo las instalaciones que les interesen. Por ejemplo, en el supuesto que hemos descrito si un condómino no es 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.

Por lo anterior, se ha planteado el problema de que si es o no factible que un condómino de un conjunto condominal, pueda adquirir, pagar y utilizar sólo alguna de las instalaciones y servicios de las áreas de uso común que mejor le acomoden o interesen.

En este mismo orden de ideas, también se ha planteado el problema de que si por falta de “cupos” se puede excluir a un condómino de estos conjuntos de la adquisición y uso de alguna (s) de estas instalaciones.

El problema central es que conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la ley de propiedad en condominio que analizamos, estas áreas son de "...uso común para todos los condóminos del conjunto" y no sólo para el uso de unos cuantos.

Analizando esto, se nos ha ocurrido que pueden existir varias posibilidades para lograr que un condómino de un conjunto condominal pudiera contratar sólo las instalaciones y servicios que más le interesaran.

La primera opción sería, que aprovechando que el segundo párrafo del ARTÍCULO 27 de la ley que estudiamos prevé que en la escritura constitutiva del condominio (por analogía aplicable al conjunto) se pueden reservar para uso exclusivo espacios comunes, el propietario (s) del conjunto condominal al constituir dicho conjunto, estableciera que en el área de uso común existirían espacios, por ejemplo para establecer un deportivo, salones de fiestas y un club de golf, para uso exclusivo de los condóminos que paguen por dicho uso. Más aún, como estas zonas de uso común están en copropiedad, como ésta no tiene porque ser por partes iguales (<sup>362</sup>) se podría establecer en la escritura constitutiva que el condómino que se interese por usar cada una de las instalaciones adquirirá un mayor indiviso de esta zona común y con esto se justificará el pago adicional por cada una de estas instalaciones.

Lo anterior se podría complementar, estableciendo en el reglamento de la zonas comunes de todo el conjunto que los condóminos que usen en forma exclusiva estas zonas (e instalaciones) pagarán una cuota adicional para la reparación, conservación y mantenimiento de cada una de estas instalaciones en términos de lo dispuesto en el artículo 28, fracción VI de la misma ley de condominio.

Esta primera opción, se fortalecerá argumentando que el consentimiento de los condóminos se obtiene al explicarles (convenientemente) estas reglas antes de la adquisición de las unidades de propiedad exclusiva, y al recibir (o declarar que

---

<sup>362</sup> Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Art. 942



conocen) copia simple de la escritura constitutiva del conjunto condominal y copia de los dos reglamentos <sup>(363)</sup>.

En este supuesto no habrá engaño alguno, ya que el o los adquirentes que no “contrataran” el deportivo, los salones de fiestas o el club de golf, estarían plenamente enterados de las reglas del condominio por lo que así se logrará el propósito que comentamos. Sin embargo, ¿Sería esto legal? A nosotros nos surgen algunas dudas. En primer lugar ¿El artículo 27 de la ley de condominio se refiere sólo a los condominios verticales? Si analizamos el primer párrafo de este artículo, sin duda se refiere a los condominios verticales. Si esto es así, el segundo párrafo de este artículo ¿Se refiere también a los condominios verticales? Nos parece que sí, ya que en dicho párrafo se habla de los condominios de la “planta baja” y del “último piso” por lo que es evidente que se refiere a los condominios verticales. Si esto fuera así, ¿Se podría “interpretar” por analogía que esta excepción al uso de los bienes comunes se puede aplicar a otros condominios diferentes? Hay que recordar que el régimen de excepciones siempre es expreso y limitado, por lo que nos parece que sería dudoso que esta excepción por una interpretación se pudiera hacer extensiva en las zonas comunes del conjunto condominal y menos cuando existe una disposición expresa que señala que las áreas de uso común son “...para todos los condóminos...” y no sólo para el uso de algunos de ellos.

En este tema hay que considerar que el éxito del condominio no sólo resulta del hecho de que sean por regla general más económicos, que reduzcan gastos, que aprovechen espacios, etc., sino también porque proporcionan seguridad a los propietarios. En este orden de ideas, parte de esta seguridad lo es la seguridad jurídica; por esto si no es seguro que sea legal que en los conjuntos condominales existan dentro de las áreas de uso común instalaciones que puedan ser para el uso exclusivo sólo de algunos de los condóminos, entonces habrá que aceptar que las instalaciones comunes deben ser para todos o buscar otra solución.

---

<sup>363</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 13 y 55

En efecto, si esta primera opción es dudosa, existe el riesgo de que cualquier condómino pudiera reclamar la nulidad de las disposiciones de la escritura constitutiva y del reglamento que estableciera ese uso exclusivo por violar normas de orden público <sup>(364)</sup>

La segunda opción que se nos ocurre, es que el propietario (s) del conjunto condominal construya dicho conjunto en un solo inmueble <sup>(365)</sup> (o predio como dice la ley) y adicionalmente adquiera uno, dos o tres predios más colindantes, en donde se construirán (siguiendo el ejemplo que estamos utilizando) el deportivo, los salones de fiestas y el club de golf. De esta manera el conjunto condominal se regiría por las reglas del artículo 7 de la ley (o sea, estaría construido en un solo predio, en el que cada condominio tendría sus unidades privativas y zonas comunes y además existirán áreas de uso común para todos los condóminos del conjunto) pero arquitectónicamente podría incluir los tres predios colindantes al conjunto.

Estos tres predios colindantes en donde se construirán el deportivo, los salones de fiestas y el club de golf, se sujetarían al régimen de copropiedad estableciendo reglas para su adquisición, renta, uso, cuotas, etc., inclusive se podría pactar la renuncia a la acción de división. De esta manera, cada condominio del conjunto podría pactar y contratar con el desarrollador los bienes (y servicios) que le interesen. Si un condómino quiere adquirir y usar las tres instalaciones celebrará (y pagará) tres contratos. Si sólo quiere dos sólo contratará esos dos y si no quiere ninguno conservará todos sus derechos de condómino en el conjunto condominal.

En esta opción coincidimos con el Notario Público Miguel Alessio Robles, en el sentido de que la copropiedad puede regularse en una forma semejante al condominio, estableciendo usos exclusivos, reglas para enajenar su parte, podría

---

<sup>364</sup> *Idem.* Art. 1 y 7

<sup>365</sup> *Ibidem.* Art. 7

haber un reglamento, cuotas, administración e inclusive cláusulas penales para el caso de incumplimiento (<sup>366</sup>).

Más aún, en esta segunda opción los condóminos del conjunto condominal que no participen en las copropiedades de los predios (y construcciones) colindantes, no tendrían acción para demandar la nulidad o división de la (o las) copropiedades, ya que no son parte en ellas y no se les afecta en sus derechos condominales.

Sin embargo, la anterior conclusión no es válida en el caso del condómino (del conjunto condominal) que además forme parte de alguna de las propiedades incorporadas arquitectónicamente al conjunto, ya que en este supuesto, cualquier copropietario puede ejercitar la acción de división (con todos los inconvenientes que esto trae) ya que pensamos que la renuncia a dicha acción (e inclusive la cláusula de la renuncia a pedir la división) serán nulas, por violar normas de interés público (<sup>367</sup>).

Existiría una tercera opción que tomamos del Código Civil del Estado de Jalisco. En este código se prevé que puedan existir condominios compuestos, que son aquellos en los cuales una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales que coexisten en un mismo predio (<sup>368</sup>).

Si tratamos de trasladar el anterior concepto al conjunto condominal, se pensará que es factible que en la escritura constitutiva del conjunto, el propietario o propietarios establecieran que en el conjunto existirían dos o más condominios que compartirán sus áreas comunes. De esta manera, se establecerá que si un conjunto está integrado digamos por 10 edificios (condominios), seis o siete de ellos (el número puede variar) compartirán como zonas de uso común el deportivo,

---

<sup>366</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel, *Temas de Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 110 y 111 y 155 y 156.

<sup>367</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel, *Temas de Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 110 y 111 y 155 y 156.

<sup>368</sup> Cfr. Código Civil para el Estado de Jalisco. Art. 1002

el club de golf y los salones de fiestas. De esta manera, estos condóminos tendrían un mayor indiviso en su condominio.

Así el desarrollador de un conjunto condominal les podría ofrecer a los interesados dos tipos de condominios. Un tipo de condominio en el que se tendrá deportivo, salones de fiestas y club de golf y otros condominios que no tuvieran esto (o que tuvieran sólo alguna de estas instalaciones como salones de fiestas y otras zonas comunes especiales pero en su propio condominio).

A nuestro juicio, la posibilidad de que dos o mas condominios de un conjunto condominal puedan “compartir” áreas o espacios de uso exclusivo y propiedad común, podría deducirse del artículo 4 de la ley que analizamos, aún cuando que también se podría interpretar que esta posibilidad de compartir áreas comunes se limita a los condóminos de un solo condominio, por lo que también esta interpretación sería dudosa y por tanto arriesgada.

Aceptamos que es probable que existiera alguna otra “interpretación” que pudiera hacerse para obtener que en un conjunto condominal algunos condóminos pudieran adquirir y obtener el uso exclusivo de algunas instalaciones y servicios como los que hemos descrito. Sin embargo, al ser una interpretación y no una disposición expresa e indudable tendrá sus riesgos. También nos es claro, que si se buscara proponer una reforma a la ley, se podrían adecuar expresamente cualquiera de las tres propuestas que hemos hecho. En el caso de la segunda opción, se tendría que aceptar que el conjunto condominal se construyera en más de un inmueble y establecer que las instalaciones anexas también se registrarían por el régimen de (convivencia) propiedad y condominio.

Sin embargo, en el curso de esta investigación se nos ocurrió otra propuesta que nos parece mejor y más útil, no sólo para los conjuntos condominales.

En efecto, la ley actual por tradición ha considerado que por su uso pueden constituirse condominios habitacionales, comerciales, industriales y mixtos (combinando a las tres primeras), sin embargo, en la realidad nuestra sociedad convive y disfruta inmuebles en otro tipo de usos como por ejemplo, deportivos, recreativos, sociales y en estacionamientos.

Se podrá pensar que en un estacionamiento los conductores no conviven, pero esto es falso, aún en los inmuebles destinados a estos usos, las personas se relacionan y es conveniente que tengan reglas de convivencia, y que este tipo de propiedades que hoy sólo están reguladas por el derecho administrativo y/o por convenios privados, pudieran tener una regulación mejor tipo condominio.

Más claro, nos parece que el legislador limitó el uso de los condominios a sólo tres posibilidades (cuatro con el mixto) sólo porque son los más usuales, pero no los únicos.

En este orden de ideas, no existe ningún impedimento para que la ley, reconociendo la realidad a la que nos referimos en el párrafo anterior, reconociera y regulara a un nuevo tipo de condominios destinados a otros usos como actividades deportivas, recreativas, sociales, y estacionamientos, en los que las unidades de propiedad exclusiva serían pequeños espacios delimitados, locales y/o estacionamientos, y que el resto de la construcción se destinara al uso principal del inmueble.

En la propuesta que hacemos ejemplificamos algunos de los nuevos usos (tales como actividades deportivas, recreativas, sociales y estacionamientos), pero buscamos que la ley pudiera reconocer como condominios a los inmuebles en los que la creatividad humana en el presente o en el futuro, le pudiera encontrar nuevos usos permitidos por la ley.

En esta propuesta, las unidades de propiedad exclusiva podrían ser espacios delimitados o locales para guardar o usar múltiples objetos, tales como artículos deportivos, ropa, bienes personales, equipo, bebidas (pequeñas cavas), estacionamientos y otros bienes.

Igualmente, aún cuando las unidades de propiedad exclusiva fueran de un valor menor a lo que podría costar un departamento habitacional, un comercio o una nave industrial, de cualquier manera seguirán siendo jurídicamente la parte principal, y el resto del inmueble estará en copropiedad y sería lo accesorio para lograr la aplicación íntegra de la ley de propiedad en condominio.

Si se aceptara la propuesta de que existiera un nuevo tipo de condominios como los que hemos propuesto destinados a otros usos, tales como deportivos, recreativos y sociales y de estacionamientos consideramos que si llegaran a existir en un conjunto condominal, será conveniente que al regularlos se previera la conveniencia de mantener la unidad del conjunto.

Por lo anterior, si buscáramos instrumentar nuestra propuesta, propondríamos (siguiendo el orden de la actual Ley) modificar el artículo 3 (solo en su primer párrafo, el ARTÍCULO 5 en su fracción II agregarle un subinciso y “correr “el orden de tal manera que el inciso “d)” contemplara a los nuevos condóminos y el inciso”e”) a los mixtos. Finalmente para el caso de los conjuntos condominales propondríamos agregarle dos párrafos al artículo 7 para asegurar la unidad de estos conjuntos:

De esta manera nuestra propuesta sería la siguiente:

“Artículo 3.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves, espacios o estacionamientos de un inmueble, construidos en forma vertical,

horizontal o mixto, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial, deportivo, recreativo, social, de estacionamientos, de otros usos o mixto y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrían un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso”

“Artículo 5. \_\_\_\_\_

I. \_\_\_\_\_

II. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

d) De otros usos.- Son aquellos destinados a alguna o varias actividades deportivas, recreativas, sociales, para estacionamientos u otros usos permitidos por la ley.

e) \_\_\_\_\_

Artículo 7. \_\_\_\_\_

Cuando en un conjunto condominal existan condominios para actividades deportivas, recreativas, sociales, para estacionamiento u otros usos, estos condominios sólo podrán ser

adquiridos por quienes tengan o vayan a tener la calidad de condóminos del conjunto, y estos condominios de otros usos sólo se podrán enajenar, arrendar, gravar, dar en comodato junto con los derechos del condominio en el conjunto.

Cuando un notario público escribure la enajenación de un condominio de otros usos del conjunto, deberá hacer constar los datos de la unidad de propiedad exclusiva y el condominio con el que está relacionado.”

**11.- LA ACCIÓN DE CONDOMINIO.** En el subinciso 10.1 de este trabajo omitimos intencionalmente analizar el supuesto de que el condominio pudiera o no constituirse por una mayoría de los copropietarios de un inmueble. Al respecto, parte de la doctrina sostiene que siendo la constitución del condominio un acto de administración, este puede constituirse por una simple mayoría de copropietarios e intereses aplicando lo dispuesto en los artículos 946 y 947 del Código Civil (<sup>369</sup>). Sin embargo, independientemente de que como lo indicamos en el inciso 8 de este trabajo, es discutible si el acto de constitución de un condominio es o no un acto de administración, de cualquier manera los términos claros e indudables del artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal no dejan dudas. En efecto, dicho precepto establece que a la constitución del condominio tienen que acudir (el propietario ó) los propietarios, esto es, todos y no sólo la mayoría de éstos.

Más aún, como lo indica el Notario Público Miguel Alessio Robles, los actos de alteración de la cosa en copropiedad en términos del artículo 945 del Código Civil, requieren de la unanimidad, lo que se complementa con lo dispuesto en el artículo 10 de la ley de condominio citada (<sup>370</sup>).

---

<sup>369</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA y otro. *Bienes y Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 249.

<sup>370</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel, *Temas de Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 156 y 157



Al respecto nos parece indudable que si un inmueble se encuentra en copropiedad y se transforma al régimen de propiedad y condominio, éste tiene una alteración esencial, particularmente porque con el nuevo régimen existirán bienes de propiedad exclusiva que ya no estarán en copropiedad, por lo que nos parece sin duda, que se requiere la unanimidad de los copropietarios para establecer este régimen.

Ahora bien, es evidente, público y notorio que en el Distrito Federal existen cientos o miles de inmuebles construidos que se encuentran en copropiedad fundamentalmente por dos razones. La primera, porque se trata de inmuebles producto de herencias que se adjudicaron en copropiedad a los herederos, la segunda, porque hubo propietarios de edificios que vendieron a sus inquilinos en copropiedad estos inmuebles.

La mayor parte de estos inmuebles con el tiempo se han venido deteriorando, ya que es muy difícil vivir en copropiedad, y en los casos en los que se ha buscado adoptar el régimen de condominio, estos propósitos se han frustrado ante la oposición de varios o sólo uno de los copropietarios de cada inmueble.

Dentro de estos esfuerzos frustrados, se encuentran gran parte de los inmuebles en copropiedad que el Gobierno del Distrito Federal ha buscado que se transformen en condominios, otorgándoles vía decretos, dispensa de trámites administrativos, exención de impuestos y derechos pasados, por la constitución del condominio y por la primera enajenación.

Pero no sólo se está deteriorando la vivienda y la calidad de vida de quienes habitan estos inmuebles en copropiedad, en la realidad estos inmuebles están saliendo del comercio. En efecto, estos inmuebles se encuentran en “manos muertas” ya que las viviendas de estos copropietarios prácticamente no se pueden dar en garantía, no se pueden enajenar y sólo eventualmente se comercian o

enajenan con títulos defectuosos (documentos privados) que sólo complican más la disposición de estos bienes.

De esta manera, estos inmuebles (principalmente edificios) de viviendas, constituyen activos que no pueden generar riqueza y ni pueden aprovecharse para generar capital <sup>(371)</sup> lo que inclusive perjudica a la actividad económica del Distrito Federal.

En nuestro Código Civil no hay un remedio útil para este problema, ya que la acción de división de la cosa común que prevé nuestro Código Civil, sólo complicaría el problema, pues en la mayor parte de estos casos se dejaría a miles de familias sin viviendas y esto sería peor.

En efecto, conforme a las reglas que rigen a la acción de división, el bien tiene que admitir cómoda división y en el caso de los edificios, si no se recurre al régimen de condominio (que permite constituir unidades de propiedad exclusiva y copropiedades en zonas comunes) es prácticamente imposible obtener una división cómoda, por lo que la solución en la mayoría de estos casos, sólo sería la adjudicación a alguno (s) de los copropietarios o la venta y repartición de su precio entre los interesados <sup>(372)</sup>, lo que dejaría sin vivienda a muchas familias y esto no sería conveniente.

Por todos estos problemas, antes de iniciar nuestra investigación se nos ocurrió que sería muy útil que existiera una acción que permitiera constituir el régimen de condominio, aún en contra de la voluntad de uno o algunos de los copropietarios. En este orden de ideas, al hacer nuestra investigación nos percatamos que el Código Civil de España prevé una acción de este tipo al establecer textualmente:

---

<sup>371</sup> Vid. DE SOTO Fernando. *El misterio del Capital*. Edit. Diana México 2002. P. 32 y 33.

<sup>372</sup> Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Art. 939 y 940

“Art. 401.- Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista en el artículo 396.”<sup>(373)</sup>.

Aunque resulte ocioso, es conveniente comentar que el artículo 396 del Código Civil de España se refiere al régimen de condominio.

Por su parte, la jurisprudencia en España al conocer y resolver sobre litigios en los que se ha aplicado el segundo párrafo del artículo que hemos transcrito, nos proporcionaron más elementos y criterios para perfeccionar esta acción, los cuales mencionaremos a continuación:

- Que por convenio de las partes o en ejecución de sentencia, el juez puede complementar los datos para otorgar el título constitutivo del condominio<sup>(374)</sup>.
- Que para que proceda la acción, se requiere que las características arquitectónicas del edificio y su estado de conservación, lo permitan sin tener que realizar importantes y substanciales obras<sup>(375)</sup>.
- Que por las características arquitectónicas del edificio no arroje una ostensible desigualdad en las cuotas indivisas al hacer las adjudicaciones

---

<sup>373</sup> Vid. SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. *Et. Al. Comentario del Código Civil*. Edit. Bosch. España 2000, tomo 3. P. 297.

<sup>374</sup> *Idem*. P. 299

<sup>375</sup> *Ibidem*. P. 299 y 303

individualizadas, ya que esto implicaría acudir a fuertes o elevadas compensaciones en dinero (<sup>376</sup>).

- Que la división no implique hacer grandes obras que signifiquen un cambio total, conceptual y físico del inmueble, ya que más que dividir se estaría ante el deseo de construir uno diferente para dar satisfacción a un copropietario, imponiéndole a todos los demás la inversión (<sup>377</sup>).

Desde luego, nos es claro que la acción de división para constituir un régimen de condominio, no es una división total, ya que subsiste o se genera una nueva copropiedad sobre las zonas comunes (<sup>378</sup>).

También nos percatamos de que esta acción de división (parcial), sólo sería realizable cuando el edificio pueda dividirse orgánicamente en un número de partes que sea igual o múltiplo del número de copropietarios del mismo y cuyo valor sea proporcional (o muy similar) a la cuota de cada uno de los condueños (<sup>379</sup>).

Finalmente, aunque es obvio que las características del inmueble deben ser tales que reúnan los requisitos mínimos para constituirse en condominio, esto es, tener grado de sustantividad e independencia propias con relación a los demás para que puedan ser objeto de una propiedad independiente, lo que no se lograría si no tienen una salida propia a un elemento común o a la vía pública (<sup>380</sup>).

De esta forma, para instrumentar la acción para constituir el régimen de convivencia en condominio, propondríamos adicionar un artículo al Código Civil (podría ser el artículo 941 bis) y también adicionar otro artículo al Código de

---

<sup>376</sup> *Ib.* P. 300

<sup>377</sup> *Ib.*

<sup>378</sup> GÓMEZ PORTUGAL Alfonso. *Algunas consideraciones a propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.* Ob. Cit. p. 82 y 83

<sup>379</sup> BORJA MARTÍNEZ Manuel. *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano.* Ob. Cit. P. 13 y ALBARRÁN MEDINA Yolanda. *El Régimen de Propiedad en Condominio. Problemática Actual y Propuestas para su solución.* Tesis. Escuela Libre de Derecho. México. 1996. P. 40

<sup>380</sup> BORJA MARTINEZ Manuel. Ob. Cit. P. 133

Procedimientos Civiles (podría ser el artículo 15 bis) ambos del Distrito Federal en los siguientes términos:

Propuesta de adición al Código Civil:

“Artículo 941 bis. Si se busca dividir un inmueble cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los copropietarios, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de espacios, departamentos, viviendas o locales independientes con sus elementos comunes, en la forma prevista para el régimen de convivencia en condominio.

En la división se podrán aplicar las reglas de la partición de herencia, pero no procederá la acción cuando a juicio del juez y tomando en cuenta la situación de las partes y del inmueble, se tengan que hacer compensaciones en dinero muy altas u obras muy importantes para lograr la división.”

Propuesta de adición al Código de Procedimientos Civiles:

“Artículo 15 bis. En la acción del copropietario para dividir un inmueble en copropiedad y constituir el régimen de convivencia en condominio, el juez auxiliado de peritos ofrecidos por las partes, determinará si existen condiciones de seguridad y habitabilidad.

En esta acción el actor en su demanda deberá proporcionar y en su caso probar:

I. La ubicación, dimensiones, medidas y colindancias del inmueble.

II. La descripción del inmueble y lugar habitual de ocupación de cada uno de los copropietarios.

III. La propuesta para constituir cada una de las unidades de propiedad exclusiva y las zonas comunes.

IV. El destino del inmueble y de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

V. En su caso, el valor y descripción de las obras o compensaciones que tuvieran que hacerse.

VI. La propuesta y procedencia del porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble.

VII. La propuesta de reglamento.

VIII. La propuesta de cuotas ordinarias y para la constitución del fondo de reserva.

En su caso, en ejecución de sentencia se determinarán y cobrarán las compensaciones, los costos de obras, de escrituración y registro y en caso de rebeldía, el juez ordenará las ejecuciones que procedan y firmará la constitución del régimen.”

## CAPÍTULO IV

### PROBLEMAS, SOLUCIONES Y FICCIONES EN EL CONDOMINIO

**12.- EL PROBLEMA DE LA DENOMINACIÓN DEL RÉGIMEN.-** La doctrina ha discutido si es o no correcta la denominación de “condominio” que se utiliza para identificar al régimen que estamos estudiando.

Unos autores (que podríamos considerar que son los más técnicos), advierten que la denominación de “condominio” no es correcta, debido a que lo principal (en el condominio) es la propiedad (la unidad de propiedad exclusiva) y que ésta no se encuentra en copropiedad <sup>(381)</sup>. De esta manera, estos tratadistas advierten que la denominación sólo de “condominio” ignora la parte principal de esta institución jurídica. Por esto, proponen que este régimen (y la ley) debería de denominarse “de propiedad y copropiedad” <sup>(382)</sup>.

Otros autores más pragmáticos, han advertido que la intención del legislador desde la ley de 1972 (ver subinciso 4.1. de este trabajo) fue la de cambiarle el nombre a esta institución y que la denominación de condominio no se refiere a la copropiedad que existe como accesoria en este régimen, sino que el condominio sería una institución jurídica distinta a la manera tradicional de ejercer la propiedad en la que a veces existe un solo propietario y en otras ocasiones concurren varios titulares (en la copropiedad). Esta nueva forma de la propiedad inmobiliaria sería el condominio <sup>(383)</sup>.

Esta última postura es la que en la práctica, en la realidad, ha sido recogida y adoptada culturalmente, de tal suerte que tanto juristas como gente que no conoce el derecho, identifican al condominio como un régimen jurídico en el que concurren

---

<sup>381</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel. *Temas de Derechos Reales. Ob. Cit.* P. 157

<sup>382</sup> *Idem.* Y DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Algunos temas Relacionados con la Administración del Condominio*, en Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVIT. 1978. P. 74

<sup>383</sup> Vid. ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal. Ob. Cit.* P. 29

la propiedad individual (sobre los bienes de propiedad exclusiva) y la copropiedad (sobre los bienes comunes).

De esta manera, la palabra condominio no se utiliza en el Distrito Federal (y en México) como los romanos lo hicieron, al asignarle a la copropiedad (que se origina en la herencia) el nombre de condominio. Así en la realidad y en nuestra ley, la palabra condominio tampoco tiene el significado que gran parte de la doctrina “tradicional” le ha asignado a la palabra condominio como sinónimo de copropiedad.

Por lo anterior, nos parece que es factible que el orden jurídico recoja y use el término de “condominio” exclusivamente para identificar a la institución que combina la propiedad individual y la copropiedad.

Sin embargo, en el capítulo II de este trabajo (inciso 7) descubrimos algo que era tan obvio que muchos “pasaron por alto”. Así es, en la mayor parte de la doctrina no se percataron de que en el condominio hay algo más que la combinación de la propiedad exclusiva y la copropiedad. Advertimos entonces, que la ley de condominio regulaba (inclusive desde su artículo primero) un régimen de convivencia.

Con los elementos anteriores, nosotros podemos concluir que en el Distrito Federal la palabra condominio regula un régimen que combina al de la propiedad individual y la copropiedad, pero además, regula la convivencia que existe en este régimen, por esto, a nuestro juicio, sería más correcto que la institución que estudiamos (y la ley) debiera denominarse régimen (o ley) “de convivencia en condominio”.

No obstante esta propuesta, en nuestro estudio seguimos utilizando en algunos casos sólo la palabra “condominio” que es la que culturalmente es más aceptada,



advirtiendo que convendría que el legislador adoptara la denominación que proponemos.

**13.- EL PROBLEMA DE LA UBICACIÓN DE LA REGULACIÓN.-** En nuestro país la tendencia general lo es que el régimen de condominio se regule en leyes especiales. En algunas entidades como el Distrito Federal, las bases esenciales del condominio se establecen en el código civil y la regulación específica se desarrolla en una ley especial.

En otros Estados como Chihuahua y Jalisco, regulan esta institución en sus códigos civiles en capítulo de la copropiedad, y hay otros casos, como en Aguascalientes o Querétaro, en los que el condominio se regula en “Códigos Urbanos”.

Estas diferentes formas de regular al condominio, nos llevaron al problema de determinar si el sistema que se sigue en el Distrito Federal es o no el más conveniente, lo que analizaremos a continuación:

Como ya lo indicamos, en el Distrito Federal el legislador estableció en el artículo 951 del Código Civil las bases generales del condominio. Este artículo tiene dos problemas. Primero, está ubicado en el capítulo de la copropiedad, no obstante que la copropiedad es el elemento accesorio a la parte principal (que es la propiedad exclusiva) en el condominio (<sup>384</sup>), por lo que resulta poco técnica la ubicación de este precepto.

En segundo lugar, este artículo 951 del Código Civil es innecesario, ya que las bases generales que en él se contienen, se repiten en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

---

<sup>384</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 8.

Pero además, tal y como lo señalamos en el subinciso 4.1 de este trabajo, es poco técnico que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sea en realidad una ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, ya que ambas son leyes ordinarias.

Es probable que el legislador, al advertir que el condominio no se podía ubicar totalmente en el régimen de propiedad individual, ni en el de copropiedad, hubiere considerado que era mejor (o por lo menos más práctico), crear una ley especial que regulara a esta institución. Sin embargo a nuestro juicio, esta posición no se justifica, ya que la convivencia entre particulares y la propiedad (con su modalidad de copropiedad) son instituciones civiles que deberían de estar en el mismo Código Civil.

Sin embargo, como en el condominio se regula un régimen de convivencia y éste tiene como sustento la combinación de propiedad individual y copropiedad, nos parece claro que se trata de una institución jurídica que no encuadra dentro de los tradicionales cuatro libros del Código Civil (personas, bienes, sucesiones y obligaciones).

Más aún, como es sabido, el libro relativo a las obligaciones tiene tres partes, a saber, la primera parte que regula propiamente a las obligaciones, la segunda se refiere a los contratos y la tercera parte que se ocupa de dos cosas distintas, esto es, la concurrencia y prelación de créditos y el Registro Público.

Lo anterior es muy interesante ya que el Registro Público contiene disposiciones civiles y administrativas, por lo que a nuestro juicio no encuadran dentro del libro de las obligaciones.

De esta manera, se aprecia que nuestro Código Civil tiene un “desorden” a partir del libro cuarto (de las obligaciones) que sería conveniente corregir.

Por lograr lo anterior habría que considerar dos cosas, la primera que el Registro Público al contener disposiciones civiles y administrativas no “encaja” en ninguno de los libros tradicionales del Código Civil.

La segunda cuestión es muy interesante. En los últimos años, el legislador en el Distrito Federal ha expedido diversas leyes especiales, en las que ha regulado instituciones de derecho civil tradicionales, como la familia o la responsabilidad civil, pero lo ha hecho en una forma “novedosa”, mezclando estas disposiciones civiles con normas administrativas. En otros casos también ha creado nuevas instituciones como la voluntad anticipada y el condominio (aunque este último no es realmente nuevo). En todos estos casos, es notorio que estas leyes especiales son calificadas por el legislador como normas “de orden público e interés social”.

Estas últimas leyes al ser novedosas y/o al incluir en ellas normas propias del Derecho Administrativo junto con normas tradicionalmente civiles, no “encajan” en ninguno de los libros tradicionales del Código Civil, por lo que pensamos que podrían considerarse nuevas instituciones. Sin embargo, será conveniente evitar la dispersión de estas leyes, y como tienen implicaciones (o regulaciones) principalmente civiles, deberán de incluirse en el Código Civil.

Dentro de estas leyes tenemos las siguientes:

- Ley de los Derechos de las Niñas y los Niños en el Distrito Federal (<sup>385</sup>).
- Ley de Responsabilidad Civil para la Protección del Derecho a la Vida Privada, el Honor y la Propia Imagen en el Distrito Federal (<sup>386</sup>).
- Ley de Sociedad de Convivencia para el Distrito Federal (<sup>387</sup>).
- Ley de Voluntad Anticipada para el Distrito Federal (<sup>388</sup>).

---

<sup>385</sup> Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 31 de enero del 2000 (y modificada el 27 de octubre del 2008).

<sup>386</sup> Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de mayo del 2006.

<sup>387</sup> Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 16 de noviembre del 2006.

<sup>388</sup> Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de enero del 2008.

De esta manera nuestra propuesta sería que el Código Civil para el Distrito Federal estuviera integrado por cinco libros, a saber; Personas (primer libro), Bienes (segundo libro), Sucesiones (tercer libro), Obligaciones (que incluiría obligaciones, contratos y concurrencia y prelación de créditos (cuarto libro) y el quinto libro que se denominaría “otras instituciones”, en el que se incluiría (con títulos y capítulos según se requiriera) al Registro Público, el Régimen de Convivencia y Condominio y las normas de las leyes especiales que ya citamos (y probablemente otras que no se puedan ubicar en cualquiera de los cuatro “libros tradicionales”).

Desde luego, en nuestra propuesta habría que derogar el artículo 951 del Código Civil, no solamente porque el condominio no es principalmente copropiedad, sino además porque las bases generales que contiene este artículo se repiten en las normas de lo que hoy es la ley especial. En efecto, en los artículos 3, 8 y 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se encuentran las bases que establece el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal.

De esta manera, con nuestra propuesta de recoger la normatividad del condominio en el Código Civil (además de otras instituciones), se lograría una mejor técnica legislativa y se evitaría la dispersión de normas, que en la actualidad está ocurriendo al tener diversas leyes especiales que contienen normas civiles.

No obstante lo anterior, queremos aclarar que en las propuestas que haremos en este trabajo, seguiremos el orden que actualmente existe (con una ley especial que regula el Régimen de Propiedad en Condominio) para facilitar la identificación de nuestras sugerencias.

**14.- LOS PROBLEMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS.-** Sobre los estacionamientos el legislador estableció distintas posibilidades. En primer lugar,

los estacionamientos pueden ser parte de la propiedad exclusiva o individual (<sup>389</sup>). En este supuesto, en la escritura constitutiva se establece el lugar o lugares de estacionamiento que le corresponden a cada unidad de propiedad exclusiva y se identifican (con medidas, linderos y colindancias).

También los estacionamientos pueden ser zona común (<sup>390</sup>) y en este supuesto en la práctica hemos detectado que existen dos formas de aprovechar estos lugares. En la primera, en la escritura constitutiva del condominio se indica que el estacionamiento es zona común y el número de lugares de estacionamiento que le corresponde a cada unidad privativa. En este caso, cada condómino puede hacer uso de este lugar o lugares, pero sin que estén asignados “sitios” o “puestos” específicos. En la segunda posibilidad en la escritura constitutiva también se aclara que el estacionamiento es zona común, pero se le asigna un número y ubicaciones a cada estacionamiento y se le otorga a cada condómino el uso exclusivo de cada uno de estos estacionamientos (<sup>391</sup>), o bien, este uso exclusivo es otorgado por la asamblea general de condóminos (<sup>392</sup>).

Estando así las cosas, en la práctica nos encontramos con dos tipos de problemas. El primero que entre condóminos mediante contratos privados se enajenen o transmitan su derecho de propiedad o de uso exclusivo sobre los estacionamientos compareciendo posteriormente los condóminos, tanto los que pretendieron enajenar como los que pretendieron adquirir ante notario público, a vender o transmitir su unidad privativa, con supresión o adición, según sea el caso de los cajones de estacionamiento materia de estos acuerdos (<sup>393</sup>).

En el caso anterior, es posible que los interesados inclusive comparezcan con el acuerdo de la asamblea general de condóminos aprobando la supresión del

---

<sup>389</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 16.

<sup>390</sup> *Idem.* Art. 25, Frac. I

<sup>391</sup> *Idem.* Art. 27, segundo párrafo.

<sup>392</sup> *Idem.* Art. 31 y 35, Frac. I.

<sup>393</sup> *Vid.* Gómez Portugal Alfonso. *Algunas Consideraciones a Propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.* Ob. Cit. P. 84

estacionamiento a una de las unidades privativas y la adición del estacionamiento a otra unidad privativa (<sup>394</sup>). En estos casos a nuestro juicio hay que distinguir, si el cajón de estacionamiento negociado en un acuerdo privado es parte de la propiedad exclusiva, el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio prohíbe que dicho cajón se enajene sin la unidad de propiedad exclusiva. Si por otra parte el estacionamiento es zona común, el artículo 8 de la misma ley en su segundo párrafo, también prohíbe la enajenación por separado de esa parte de la copropiedad en forma separada a la unidad privativa, por lo que dicho acuerdo en ambos casos sería ilegal.

Por otra parte, cabe aclarar que el acuerdo de la asamblea de condóminos autorizando la supresión del cajón de estacionamiento a una unidad privativa y la adición de ese cajón a otra unidad privativa, tal y como lo señala el Notario Público Alfonso Gómez Portugal, sería un acuerdo ilegal ya que la resolución de esta asamblea implicaría la disposición de una parte de la unidad privativa (<sup>395</sup>).

El segundo problema que detectamos, ocurre en los condominios medianos o grandes en los que el desarrollador construye muchos estacionamientos y al constituir el régimen de condominio aún no sabe cuantos lugares de estacionamientos le corresponderá a cada unidad de propiedad exclusiva, pues esto dependerá de las necesidades, gustos y capacidad económica del comprador.

En este último caso, el propietario o propietarios constituyen el régimen de condominio asignándole a las unidades de propiedad exclusiva y a cada uno de los estacionamientos su propio indiviso, medidas y colindancias. De esta manera, cada estacionamiento se inscribe en el Registro Público como propiedad exclusiva y se da de alta en la Tesorería del Distrito Federal como un inmueble por separado.

---

<sup>394</sup> *Idem.* P. 85 y 86

<sup>395</sup> *Ibidem.*

El propósito de esta práctica es la de facilitar la comercialización de los estacionamientos, de tal manera que a los primeros compradores de una unidad de propiedad exclusiva (departamento, vivienda, casa o local) se le ofrecen con el número de estacionamientos que quieran adquirir y pagar. En este caso, puede suceder que unos compradores adquieran uno, dos o más estacionamientos y otros compradores puedan adquirir más o menos estacionamientos, ya que esto depende de dos cosas. Por una parte, de las necesidades y capacidad económica del adquirente y en segundo lugar, de que el propietario o propietarios originales del condominio tengan aún estacionamientos que vender.

En el caso que describimos, tanto la unidad de propiedad exclusiva “tradicional” (esto es, el departamento, local, vivienda o casa) como los estacionamientos (a los cuales se les da el “trato” de propiedad exclusiva), normalmente se escrituran simultáneamente y así aparece que un departamento tiene un número determinado de estacionamientos de propiedad exclusiva.

Esta práctica es útil porque facilita la comercialización y permite que los adquirentes de estos condominios, según sus posibilidades, adquieran los estacionamientos que quieran y puedan pagar.

Sin embargo, nos parece que la anterior práctica es útil pero ilegal, como trataremos de probar. En efecto, en términos de lo dispuesto en los artículos 951 (primer párrafo) del Código Civil y 3 y 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las unidades de propiedad exclusiva en un condominio hasta hoy sólo pueden ser viviendas, casas, departamentos o locales (no estacionamientos en forma aislada). En este supuesto, los estacionamientos sólo pueden ser propiedad exclusiva como “anexos” y por tanto partes integrantes de un departamento, vivienda, casa o local en condominio (<sup>396</sup>).

---

<sup>396</sup> *Idem.* Art. 16

De lo anterior, resulta que separar a los estacionamientos de los departamentos, viviendas, casas o locales en régimen de condominio, para considerarlos y comercializarlos como unidades de propiedad exclusiva independientes, hasta hoy, es una práctica útil pero ilegal.

Esta práctica que comentamos no tiene problemas cuando se venden todos los estacionamientos a los condóminos. Sin embargo, cuando se venden todas las unidades de propiedad exclusiva y el desarrollador inmobiliario se “queda” con algunos estacionamientos entonces, se generan los problemas. En efecto, en este supuesto (que es real), el desarrollador al haberle dado a los estacionamientos el “trato” de unidades de propiedad exclusiva separadas de los departamentos, viviendas, casas o locales que integran el condominio, las llegan a comercializar en forma independiente.

A su vez, quien adquiere un estacionamiento separado, en la práctica lo puede enajenar, ya que de hecho se trata de una propiedad exclusiva independiente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y cuenta con su propio número de cuenta predial (<sup>397</sup>), lo cual sin duda alguna viola lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que prohíbe que este tipo de estacionamientos se enajene en forma separada de un departamento, vivienda, casa o local en condominio.

El riesgo anterior es real, en el caso que comentamos del condominio conocido como “Plaza Indiana” (que tiene uso comercial), la persona que adquirió el condominio “separado”, a la vez se lo rentó a un vecino de una casa cercana al condominio y el inquilino pretendió usar el estacionamiento a cualquier hora, lo que trajo problemas con las reglas para la apertura y cierre del estacionamiento

---

<sup>397</sup> Como ejemplo de esta práctica puede consultarse la escritura pública número treinta y tres mil seiscientos dieciocho de fecha 31 de marzo de dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Notario Público 186 del Distrito Federal, Juan Manuel Asprón Pelayo, en la que consta la compraventa del estacionamiento 20 del edificio en condominio que tiene el número oficial 260 de la calle de Indiana, edificio conocido como “Plaza Indiana”, inscrita en el folio real número 495056.



del citado condominio. Esto nos induce a pensar que es conveniente tratar de evitar estos problemas en los que se pone en riesgo la unidad del condominio.

Sin embargo, como hemos advertido que la práctica de separar los estacionamientos (asignarles indiviso e incluirlo en la constitución del condominio como unidades de propiedad) es útil para comercializar los lugares de estacionamiento, por lo que conviene proponer una regulación que impida prácticas indeseables o problemas.

De esta manera a continuación haremos una propuesta de lo que podría ser el artículo 16 Bis de la ley, advirtiéndole que en ella hemos incluido a los posibles condominios que propusimos en el numeral 10.3 de este trabajo. Así propondríamos crear un nuevo artículo que establecería lo siguiente:

“Artículo 16 Bis.- Los estacionamientos se sujetarán a las siguientes reglas:

I.- Los estacionamientos anexos que forman parte integrante del derecho de propiedad individual no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

II.- Los estacionamientos de condominios de uso habitacional, comercial, industrial, deportivos, recreativos, sociales y de otros usos o mixtos que en la constitución del condominio se les asigne su propio indiviso, se registren en el Registro Público de la Propiedad, tengan su propia cuenta predial, y que se vendan por separado, sólo se podrán enajenar, dar en arrendamiento o comodato a los condóminos del mismo condominio.

III. En caso de que en algún condominio exista un estacionamiento público, éste se podrá enajenar a

cualquier persona, pero como unidad comercial, sin fraccionarlo.

IV.- En el caso de condominios de estacionamientos, cada uno de sus lugares como unidades de propiedad exclusiva, se podrán enajenar, dar en arrendamiento o comodato a cualquier persona, salvo que el condominio se encuentre dentro de un conjunto condominal, en cuyo caso sólo se podrán realizar estas operaciones con condóminos del conjunto.”

**15.- EL PROBLEMA DE LA PERSONALIDAD, LA ASOCIACIÓN O LA REPRESENTACIÓN EN EL CONDOMINIO.-** En el régimen de convivencia en condominio existen relaciones entre condóminos, pero también relaciones de todos los condóminos con terceros, que se han buscado simplificar a través de proponer que la unión de condóminos tenga personalidad jurídica o que tenga un representante.

Las propuestas de dotar de personalidad jurídica a la unión de condóminos o que los condóminos tengan a un representante han dividido a la doctrina. Esta diferencia de opiniones, también se ha presentado en el legislador. De esta manera, nos encontramos con países en los que se reconoce la personalidad jurídica de la unión de propietarios como en el derecho francés <sup>(398)</sup> y países en los que se le niega personalidad a la comunidad de propietarios como en España <sup>(399)</sup>.

---

<sup>398</sup> Vid GONZÁLEZ CARRASCO María del Carmen. *Representación de la Comunidad de Propietarios y Legitimación Individual del Comunero en la Propiedad Horizontal*. Edit. J. M. Bosch, Barcelona 1997. P. 31.

<sup>399</sup> *Idem. Passim*.

Encontramos un caso interesante como lo es el de Argentina, quien durante algunos años reconoció personalidad al consorcio de propietarios (<sup>400</sup>), pero que en la actualidad se la niega, y los propietarios (y copropietarios) de un condominio tienen en ese país a un representante (<sup>401</sup>).

En México esta diferencia de opiniones también ha existido; al respecto es conveniente recordar que como lo mencionamos en el inciso 3 de este trabajo, en la iniciativa de la primera ley que reguló el régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, se proponía que el condominio se organizara teniendo órganos propios de una sociedad, tales como una asamblea general y un administrador que se equipararía a un gerente de una sociedad (<sup>402</sup>). Más aún, como complemento de esta organización se propusieron dos artículos (el 45 y 46) en los que se le otorgaba personalidad jurídica al consorcio de propietarios, el cual sería representado por el citado administrador.

Como también relatamos en el mismo inciso 3 del capítulo histórico de este trabajo, en el Senado de la República se estimó que la copropiedad nunca había creado personalidad, y que era mejor que cada propietario ejercitara las acciones propias de su unidad privativa y que para todo lo que estuviera relacionado con las zonas comunes existiera un administrador, que sería apoderado de los copropietarios, por lo que propuso eliminar los artículos 45 y 46 de la iniciativa de ley y correr la numeración.

De esta manera, desde la primera ley que reguló el régimen de (convivencia) propiedad y condominio en el Distrito Federal, se le negó personalidad al condominio, circunstancia que subsiste en nuestra ley vigente.

---

<sup>400</sup> Vid. CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino como Elemento Esencial el Régimen de Propiedad y Condominio*. Ob. Cit. P. 26 y DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Bienes y Derechos Reales*. Ob. Cit. P. 244.

<sup>401</sup> Cfr. Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y Decreto Reglamentario 18.734/49 (de Argentina) Art. 9, 11 y 15.

<sup>402</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. Art. 30

Sin embargo, en este tema el legislador en México no ha sido uniforme, ya que nos encontramos que en el Estado de Jalisco se le reconoce y otorga personalidad jurídica al condominio (<sup>403</sup>).

También nos encontramos el caso del Estado de Colima, en el que simultáneamente a la constitución del condominio se debe crear una asociación de condóminos, la cual ejercerá la representación legal del condominio. (<sup>404</sup>). Igualmente, nos encontramos que en el Estado de Guerrero, aunque su ley sobre el régimen de propiedad y condominio no le reconoce personalidad al condominio (o a la unión de condóminos), en la doctrina y en la práctica en este Estado, para resolver o facilitar la solución de algunos problemas (que veremos más adelante), se ha propuesto (y es práctica común) que se constituyan asociaciones civiles de condóminos (<sup>405</sup>).

El diferente trato que se le ha dado al condominio (o a la unión de condóminos) para reconocerle o negarle personalidad, nos obligan a tratar este tema, para lo cual es pertinente plantear los problemas que han justificado estas diferentes opiniones.

**15.1.- EL PROBLEMA DE LA CONTRATACIÓN CON BANCOS Y TERCEROS.-** Como es sabido, el régimen de convivencia en condominio requiere de mantenimiento, reparaciones y aún mejoras de las zonas comunes. Para poder hacer esto, los condóminos aportan cuotas para constituir fondos de administración y mantenimiento, fondo de reserva y para gastos extraordinarios (<sup>406</sup>).

Estos recursos económicos no se guardan en un cajón, por lo general las leyes (y la lógica) prevén que estos fondos se depositen y manejen en cuentas bancarias

---

<sup>403</sup> Cfr. Código Civil para el Estado de Jalisco. Art. 161, fracc XII.

<sup>404</sup> Cfr. Ley de Condominios, Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil. Art. 3, Frac. II y VIII.

<sup>405</sup> Vid. GARCÍA AMOR Julio Antonio Cuauhtémoc. El condominio. Notario Público número 18 en Acapulco Guerrero. México 2007. P. 79 – 90.

<sup>406</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 56.

(<sup>407</sup>). Esto implica que los condóminos tienen que celebrar contratos y aperturar cuentas bancarias.

Como cada condómino tiene su propia personalidad, para celebrar estos contratos y que todos queden obligados, tendrían que acudir y suscribir cada uno de ellos dichos contratos. En la realidad esta exigencia lógica no es muy razonable, ya que obligar a todos los condóminos a realizar todos los trámites y contratos no es muy práctico. Más aún, bastaría con que uno, dos o más condóminos no acudieran a celebrar dichos contratos y entonces estos condóminos no estarían obligados. Estos condóminos podrían aprovecharse de los beneficios y eludir responsabilidades, lo que no sería ni lógico, ni justo.

Para evitar estos problemas, se ha propuesto que la unión de condóminos tenga personalidad jurídica propia, de tal suerte, que esta “nueva persona jurídica” a través de su administrador pueda acudir y celebrar este tipo de contratos, los cuales obligarían a todos los condóminos. Esta solución es práctica y se presenta como una gran solución, pero tiene sus problemas.

En efecto, si se le otorga personalidad jurídica a la unión de condóminos, se simplificaría la contratación, ya que los condóminos no tendrían que suscribir los contratos, pues esto sólo lo haría el representante del condominio. Esta asociación o sociedad sería una persona jurídica compleja, pues basta que cualquier persona adquiriera el carácter de condómino para que forzosamente tuviera que formar parte de esta asociación o sociedad.

Además, esta persona jurídica tendría que tener un patrimonio ¿cuál sería este patrimonio? Desde luego que ningún condómino estará dispuesto a aportar a dicha persona jurídica su unidad de propiedad exclusiva y tampoco podrá ser parte de este patrimonio las zonas comunes, ya que estas son inseparables de la propiedad individual.

---

<sup>407</sup> *Idem.* Art. 43, Fracción XII, inciso d)

En efecto, si los condóminos aportaran sus derechos (su unidad privativa y la parte de la copropiedad que le corresponde) a esta persona jurídica (para que los pudiera representar), el condómino perdería la libre disposición de estos bienes y se convertiría en asociado o socio con lo que se desvirtuaría el régimen de propiedad que estudiamos.

Como ningún condómino estaría dispuesto a aportar su propiedad exclusiva (y la copropiedad que le corresponde) al patrimonio del condominio como persona jurídica, descartamos esta posibilidad.

En estas condiciones, esta persona jurídica tendría como patrimonio sólo las cuotas condominales, por lo que por regla general sería una persona jurídica que podría fácilmente contratar, pero tendría un “pírrico” patrimonio.

En efecto, es claro que en el caso de grandes condominios o conjuntos condominales es posible que al tener muchos condóminos, este tipo de personas jurídicas tendrían un patrimonio importante. Sin embargo, en la mayoría de los condominios de la ciudad, este patrimonio sería casi simbólico, lo cual limitaría las posibilidades de contratación con terceros, ya que estos correrían con muchos riesgos al contratar con estas personas jurídicas.

En efecto, el riesgo de insolvencia de estas personas jurídicas sería evidente y por esto la utilidad de estas personas jurídicas en la contratación con terceros se perdería.

En cuanto a la propuesta de crear asociaciones de condóminos para que exista una personalidad jurídica que facilite la contratación con bancos y terceros, esta asociación estaría en las mismas condiciones que hemos citado, a propósito de la propuesta de otorgarle personalidad al condominio, esto es, fácilmente podría contratar con bancos y terceros, pero su patrimonio se reduciría a las cuotas (y aportaciones) que hicieran los condóminos.

Cabe aclarar que las asociaciones que comentamos, tienen por objeto administrar las zonas comunes de un condominio y su patrimonio se integra sólo por las cuotas que aportan los asociados (<sup>408</sup>), por lo que por lo general tienen un patrimonio muy reducido que difícilmente constituye una garantía para los terceros.

Aunque sea ocioso, es conveniente señalar que en este tipo de asociaciones los condóminos nunca aportan sus derechos como condóminos, por lo que en realidad estas asociaciones no representan ni siquiera las zonas comunes y menos cuando la ley le otorga esta representación a otra institución jurídica como lo es la del administrador.

Por otra parte, la propuesta de que los condóminos tengan un representante de ellos que pueda contratar, facilita el tráfico jurídico de la contratación con terceros, pues estos al contratar con el representante obtendrían la obligación (y garantía) de todos los condóminos. Más claro, el representante obligará a cada uno de los condóminos y estos responderían con su patrimonio del cumplimiento de las obligaciones.

Nos es claro que este tipo de representación facilitaría la contratación con terceros, pero implica mayor riesgo para los condóminos.

Desde luego, la anterior conclusión es válida en la medida en la que esta representación sea real y completa, pues como veremos más adelante, en el Distrito Federal el representante es un administrador que tiene poderes generales para pleitos y cobranzas y de actos de administración de bienes (incluyendo los que requieran cláusula especial conforme a la ley), pero sólo “En relación con los bienes comunes del condominio...” (<sup>409</sup>), lo que impide que dicho administrador

---

<sup>408</sup> Vid. GARCÍA AMOR Julio Antonio Cuauhtémoc. *Ob. Cit.* P. 185-205

<sup>409</sup> *Idem.* Art. 43, Frac. XVII

pueda por regla general aperturar cuentas bancarias, pues las zonas comunes no tienen personalidad (<sup>410</sup>).

**15.2.- EL PROBLEMA CON LOS TRABAJADORES Y LA SEGURIDAD SOCIAL.-** Es usual que los condominios requieran el apoyo de trabajadores para dar mantenimiento, realizar obras en las zonas comunes y/o para los servicios que reciben, tales como portería, limpieza, vigilancia, etc., etc. Estos trabajadores son terceros que tienen una relación jurídica que por lo general se rige por la Ley Federal del Trabajo y su propio contrato de trabajo (<sup>411</sup>) y en virtud de esa relación de trabajo tienen derechos establecidos en la Ley del Seguro Social y en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

En estas condiciones, la Ley Federal del Trabajo establece que se presume que existe una relación de trabajo entre el que presta un trabajo personal y quien lo recibe (<sup>412</sup>), por lo que las personas que trabajan en los condominios jurídicamente son trabajadores de los condóminos. Sin embargo, la propuesta de otorgarle personalidad a la unión de condóminos traería como efecto que esta nueva persona jurídica sería la que contrataría a los trabajadores (y tendría con ellos la relación jurídica). De esta manera, se buscaría que esta persona moral adquiriera las responsabilidades laborales y que en caso de juicio comparezca por conducto de su representante.

En estas condiciones, la propuesta de otorgarle personalidad jurídica a la unión de condóminos resultaría útil y cómoda, y hasta hay quienes sostienen que serviría para evitar que estos trabajadores demanden a todos los condóminos y eximiría

---

<sup>410</sup> En la práctica por la importancia de los recursos que manejan algunos de estos administradores, existen bancos que si aperturan cuentas a nombre de los condóminos y/o de los condominios, pero esto es una práctica irregular.

<sup>411</sup> En teoría estos trabajadores podrían formar parte de algún sindicato (generalmente de industria o nacional de industria) y tener derechos adicionales en virtud de un contrato colectivo de trabajo, pero en nuestra investigación (y en nuestra experiencia) nunca encontramos este tipo de trabajadores ni de contratos.

<sup>412</sup> Cfr. Ley Federal del Trabajo. Art. 21



de responsabilidad a los condóminos en caso de juicios laborales (<sup>413</sup>). Sin embargo, esto no es del todo cierto, ya que la Ley Federal del Trabajo (y las leyes que rigen al IMSS y al INFONAVIT) establecen que cuando un trabajador es contratado por una persona que no tenga el patrimonio suficiente para cumplir con sus obligaciones laborales, entonces serán solidarios responsables quienes resulten ser los beneficiarios directos de las obras o servicios (<sup>414</sup>).

Lo anterior implica que si el condominio como persona moral no tiene los bienes suficientes para cumplir con las obligaciones para con los trabajadores, entonces serán solidariamente responsables los condóminos. En estas condiciones, es muy difícil pensar que uno o varios trabajadores que demandaran a un condómino (como persona moral) no aprovechen esa misma demanda para reclamar a los condóminos su responsabilidad solidaria, por lo que no es seguro que dichos condóminos puedan evitar ser demandados y eventualmente condenados.

Lo mismo sucedería con las responsabilidades fiscales ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y el INFONAVIT, de tal manera que si el condómino (como persona moral) no cumple con sus obligaciones, dichos institutos le podrían reclamar los adeudos personalmente a cada uno de los condóminos.

De todo lo anterior, se aprecia que la propuesta de dotar de personalidad jurídica a la unión de condóminos no elimina el riesgo de que los condóminos en lo personal sean demandados o requeridos en lo personal, para pagar responsabilidades laborales o fiscales ante el IMSS y el INFONAVIT.

Cabe aclarar que la propuesta de crear una asociación de condóminos que contrate directamente a los trabajadores y de de alta a éstos ante el IMSS y el INFONAVIT, tendrá las mismas consecuencias antes señaladas, ya que sería un

---

<sup>413</sup> Vid. GONZÁLEZ DÍAZ Adriana. Personalidad Jurídica del Condominio en la legislación del Distrito Federal. Ob. Cit. P. 147 y 151 y GARCÍA AMOR Julio Antonio Cuauhtémoc. Ob. Cit. P. 85.

<sup>414</sup> Cfr. Ley Federal del Trabajo. Art. 12, 13, 14 y 15; Ley del Seguro Social Art. 15<sup>a</sup> y Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Art. 29, Frac. II y V.

intermediario y por tanto si no tiene bienes suficientes para cumplir con estas obligaciones harían solidarios en lo personal a cada uno de los condóminos.

En el caso de la propuesta de que en el condominio exista un administrador respecto de las zonas comunes, este representante podría contratar trabajadores y darlos de alta en el IMSS y el INFONAVIT obligando directamente a cada uno de los condóminos. De esta manera, en caso de una demanda laboral o de un requerimiento fiscal de alguno (s) de los institutos mencionados, tendrían que acudir a defender sus derechos cada uno de los condóminos, ya que su responsabilidad no se limita a las zonas comunes. En realidad, en estos casos cada uno de los condóminos responderá con la totalidad de su patrimonio.

Como puede apreciarse, dotar de personalidad jurídica al condominio (o más bien a la unión de condóminos) o crear una asociación de condóminos ofrece a los condominios los mismos beneficios de tener a un representante, ya que las dos primeras propuestas (las de otorgarle personalidad o constituir una asociación) no relevan a los condóminos de ninguna responsabilidad, ni evita que tengan que comparecer a juicios laborales o fiscales para evitar la afectación de sus unidades de propiedad exclusiva y zonas comunes.

**15.3.- LOS PROBLEMAS DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS CONDÓMINOS EN EL DISTRITO FEDERAL.-** Para el funcionamiento del régimen de convivencia en condominio, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece la figura del administrador. Esta ley es muy defectuosa, ya que en algunos casos le da al administrador expresamente la representación de los condóminos (<sup>415</sup>), en otros casos, le da a este administrador la facultad de realizar actos de administración o representación en las zonas comunes (<sup>416</sup>) y en otros casos, faculta al administrador para realizar actos

---

<sup>415</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 43, Frac. III, VIII, XIV, XVI,

<sup>416</sup> *Idem.* Frac. VI, VII, X y XVII

representando a la comunidad de condóminos en relación con los propios condóminos (<sup>417</sup>).

Se trata de una representación compleja que se aparta de la sencillez lógica y comodidad típica del mandato romano, tal y como lo demostraremos a continuación. En efecto, el administrador del condominio en el Distrito Federal es un representante forzoso, establecido por la ley (<sup>418</sup>).

Así es, la representación que tiene el administrador emana directamente de la ley y no de la voluntad de los condóminos. Los condóminos aceptan la existencia del administrador al adquirir la condición de condóminos y es probable que al elegirlo puedan coincidir y votar a favor del elegido; sin embargo, también es posible que dos o más condóminos voten en contra de un determinado administrador y éste se les imponga por la voluntad mayoritaria de la asamblea de condóminos. De esta manera es posible que el administrador represente los intereses de condóminos que inclusive votaron en contra del nombramiento del administrador.

Por ser una representación legal y forzosa no es procedente la revocación voluntaria de uno o varios de los condóminos. En realidad para que pueda darse la revocación dentro del plazo de su nombramiento, se requeriría el consentimiento de la mayoría de los condóminos o la resolución de una autoridad judicial (<sup>419</sup>) cuando existiera algún defecto en el nombramiento del administrador.

Sin embargo, es conveniente precisar que el administrador no representa individualmente a algún condómino, en realidad el administrador representa a la comunidad de condóminos y es por esto que la doctrina califica a esta representación como orgánica.

---

<sup>417</sup> *Idem.* Frac. IX, XV, XIX, y XX

<sup>418</sup> *Vid* GONZÁLEZ CARRASCO Ma. Del Carmen. Ob. Cit. P. 53

<sup>419</sup> *Idem.* P. 61

En efecto, según la doctrina existe una representación orgánica cuando un grupo de personas se organiza para cumplir fines comunes. Esta organización puede o no tener personalidad jurídica, lo importante es que la representación busque la gestión y atención que afectan al grupo (<sup>420</sup>), y de esta manera cuando el órgano representativo actúe sus actos se imputarán al grupo y con ello a sus miembros (<sup>421</sup>).

Esta representación orgánica que busca la gestión y atención de los asuntos que afectan al grupo, permite explicar que el representante actúe inclusive en contra de alguno (s) de sus propios miembros cuando incumplan con sus obligaciones pecuniarias frente a la comunidad o cuando con su actuación vulneran las prohibiciones establecidas en la ley, en la constitución del condominio o en su reglamento (<sup>422</sup>).

La representación orgánica que busca la gestión y atención de los asuntos que afectan al grupo, también permite explicar que existiendo un administrador y estando dentro de su periodo de funciones, si ingresa un nuevo condómino, este condómino como parte de la comunidad también es representado por el administrador, aunque no hubiere participado (porque aún no era condómino) en la asamblea que designó a dicho administrador (<sup>423</sup>).

La ley que revisamos es excesivamente reiterativa respecto a las facultades del administrador para actuar en representación de la comunidad de condóminos, en las cuestiones que se refieren o afecten las zonas, bienes y servicios comunes, sin embargo, a nuestro juicio es defectuosa u omisa en por lo menos tres asuntos, a saber:

- La posibilidad de que el administrador pueda aperturar cuentas bancarias.

---

<sup>420</sup> *Ibidem*. P. 65

<sup>421</sup> *Ib.* P. 71

<sup>422</sup> *Ib.* P. 254

<sup>423</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 37 y 42.

- La posibilidad de que el administrador pueda representar a los condóminos en el caso de juicios laborales o problemas relacionados con las aportaciones al IMSS y/o al INFONAVIT.

- La posibilidad o imposibilidad de que un condómino pueda representar a los condóminos en la defensa de los bienes comunes.

En cuanto al primer problema tal y como lo expusimos en el subinciso 15.1 de este trabajo, las cuotas que recaba el administrador para constituir los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva y para gastos extraordinarios, tiene que manejarse en cuentas bancarias (<sup>424</sup>). Sin embargo, no existe una disposición que en forma clara, expresa e indudable faculte a dicho administrador para contratar y aperturar cuentas bancarias a nombre de los condóminos.

En efecto, la facultad para realizar actos de administración con cláusulas especiales que se contiene en el artículo 43, fracción XVII de la ley que estudiamos la “acota” a los bienes comunes, lo que impide interpretar sin duda alguna que esta atribución le permitirá al administrador representar a los condóminos (no a los bienes comunes) para aperturar cuentas bancarias y librar cheques.

También podría sostener que con fundamento en lo dispuesto en la fracción IV del artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la asamblea podría acordar otorgarle al administrador las facultades que señalamos; sin embargo, esto está limitado a lo que establezca la escritura constitutiva y el reglamento, de tal suerte que si no establecen nada al respecto, no se podrían otorgar facultades adicionales.

Además, las anteriores facultades serían un mandato, por lo que a nuestro juicio habría que seguir las reglas del Código Civil para el contrato de mandato.

---

<sup>424</sup> *Idem.* Art. 43, Frac. XII, inciso d)

Lo cierto es que esta situación ha provocado que en la realidad en la mayor parte de los condominios, los fondos o recursos económicos de los condóminos, se depositen y manejen en cuentas personales del administrador o de alguno de los condóminos, con los riesgos que esto implica.

En efecto, en las anteriores condiciones es muy fácil que un administrador o condómino infiel disponga o dilapide el dinero de los condóminos o simplemente se incapacite o muera y entonces sería muy difícil recuperar los recursos económicos de los condóminos.

En estas condiciones, es claro que si la ley prevé que las cuotas de los condóminos se manejen en cuentas bancarias, por lógica tendría que existir esta facultad para que el administrador pudiera aperturarlas. Sin embargo, esta facultad insistimos, no está en forma expresa e indudable en la ley.

También nos es claro que facultar al administrador para librar cheques en representación de los condóminos, constituye un riesgo económico muy importante, por lo que si se le diera esta facultad en forma expresa (no implícita) al administrador, sería conveniente que éste pudiera librar cheques sólo en forma mancomunada con uno o dos de los miembros del Comité de Vigilancia.

Cabe señalar que nuestra propuesta no es del todo original, ya que en el Estado de Baja California Sur nos encontramos con que el administrador puede aperturar cuentas bancarias y librar cheques en forma mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia (<sup>425</sup>).

Por otra parte, como lo expresamos en el subinciso 15.2 de este trabajo, cuando el administrador como representante de los condóminos contrata a un trabajador, lo hace en nombre y por cuenta (y a cargo) de los condóminos y no de las zonas y

---

<sup>425</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur. Art. 40, Frac. XV.

servicios comunes, porque éstas no tienen personalidad. Esto quiere decir que cuando un trabajador demanda o el IMSS o el INFONAVIT hacen un requerimiento por cuotas real o supuestamente omitidas, cada condómino adquiere una responsabilidad solidaria y personal que puede llegar a afectar a todo su patrimonio y entre éste a su unidad de propiedad exclusiva.

En efecto, aunque no existe jurisprudencia, los Tribunales Colegiados han reconocido que en caso de juicios laborales, los condóminos son en realidad los patronos e inclusive en algunos casos, han extendido la responsabilidad solidaria al administrador (<sup>426</sup>).

Por lo anterior, en estos casos no sólo es conveniente sino necesario que cada uno de los condóminos comparezca a defender sus derechos, lo cual no es práctico. A nuestro juicio, sería entonces muy conveniente facultar expresamente en la ley al administrador para que éste pudiera representar a los condóminos (no a las zonas comunes como dice la ley) en los juicios laborales y en los problemas que se tuvieran con el IMSS y/o el INFONAVIT.

En cuanto al tercer problema que planteamos, conviene recordar que conforme a lo dispuesto en las fracciones XIV y XVI y XVII del artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el administrador es el representante de las zonas comunes, y tiene la representación de los condóminos para exigir el cumplimiento de la ley y el reglamento, inclusive en contra de alguno (s) de los propios condóminos. Pero... ¿Qué ocurre si el

---

<sup>426</sup> *Vid.* Las tesis aisladas denominadas: "TRABAJADORES EN INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO. EN LOS CONFLICTOS LABORALES DERIVADOS DE ESTE TIPO DE RELACIONES DEBE CONSIDERARSE COMO PATRÓN A LOS PROPIETARIOS Y DE MANERA CONJUNTA Y SOLIDARIA AL ADMINISTRADOR, SEA ESTE PERSONA FÍSICA O MORAL, DE CARÁCTER PARTICULAR O PROFESIONAL", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIV del mes de agosto del 2006. P. 2353 y "ACCIÓN, DESISTIMIENTO DE LA. CUANDO SE HACE A FAVOR DE UNO O ALGUNOS DEMANDADOS, BENEFICIA A LOS DEMÁS CODEMANDADOS SOLIDARIOS, CON INDEPENDENCIA DE QUE A ESTOS SE LES HAYA TENIDO POR CONTESTADA LA DEMANDA EN SENTIDO AFIRMATIVO", publicada en el mismo Semanario, Novena Época, Tomo XVI agosto del 2002. P. 1224.

administrador no ejerce estas facultades por dolo o negligencia? ¿Puede uno sólo de los condóminos representar a los demás condóminos o exigir a alguno (s) de ellos el cumplimiento de la ley o del reglamento?

Para entender claramente este tercer problema que planteamos, conviene exponer tres casos reales. En el primero, por acuerdo de la asamblea de condóminos, éstos decidieron autorizar que en una de las fachadas laterales (que es zona común) se rentara a una empresa de publicidad para que ésta instalara un anuncio. Como consecuencia de esto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, les impuso una multa a los propietarios de dicho condominio porque consideró ilegal la colocación del citado anuncio. ¿Qué ocurre si el administrador no desea impugnar dicha multa? ¿Lo podría hacer en lo individual algún (s) condómino (s)?

Otro caso más, en un condominio vertical en el que existen dos departamentos por piso, los elevadores llegan a un pasillo que es zona común y permiten la comunicación con la escalera que comunica a todos los departamentos desde el suelo hasta la azotea. En este condominio una persona adquirió dos departamentos del mismo piso y aprovechando esto, cerró el acceso a la escalera, se apropió del pasillo común y unió los dos departamentos. Esta innovación y cierre de una zona común desde luego que viola el régimen de condominio, ¿Qué ocurre si el administrador es complaciente con este abuso? ¿Podría impugnar uno o varios condóminos o ejercitar una acción para lograr el respeto al régimen de condominio?

En otro condominio vertical en el que la zona de estacionamientos es zona común, la asamblea general de condóminos asignó su uso a cada condómino con derecho. Sin embargo, uno de estos condóminos para evitar que se estacionaran en los lugares que se le asignaron, procedió a separar dichos lugares con cadenas metálicas que fijó en los muros de carga del edificio, ¿Qué ocurre si el



administrador decide tolerar tal abuso? ¿Podría uno o más condóminos ejercitar acción para lograr el respeto a la ley de condominio?

Como se puede apreciar, hemos planteado tres tipos de asuntos con un común denominador. En los tres se plantea que en relación con los bienes comunes, el administrador es omiso o negligente en defender los intereses de los condóminos, ¿Se podría aplicar el criterio de que como las zonas comunes se encuentran en copropiedad, cualquier condómino tiene legitimación para defender esos intereses?

Al respecto, es conveniente recordar que los Tribunales Colegiados en nuestro país han coincidido en reconocer la legitimación de cualquiera de los copropietarios (en la copropiedad tradicional) para defender la afectación de la copropiedad tal como se deduce de las siguientes tesis:

“COPROPIEDAD, LOS ACTOS QUE AFECTAN UN BIEN SUJETO A, LESIONAN EL INTERÉS JURÍDICO DE CUALQUIERA DE LOS CONDUEÑOS. En la copropiedad de una cosa indivisible, la parte de cada uno de los dueños no es una fracción material, sino una parte proporcional que se expresa mediante una cifra o porcentaje, verbigracia, un tercio, un cuarto, el veinticinco por ciento, el cincuenta por ciento, etcétera. Así, pues, el derecho de propiedad es el que está dividido, no la cosa en sí, que permanece indivisa y, en consecuencia, el derecho de cada dueño se ejerce sobre la totalidad de la cosa, en la medida que le corresponde, y no sobre una superficie determinada. De esta suerte si un acto de

autoridad afecta una porción del inmueble objeto de la copropiedad, es incuestionable que se lesiona el interés jurídico de cualquiera de los condóminos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo en revisión 46/90. José Miguel Nader. 23 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.

Instancia. Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo V Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1990. Pág. 154. Tesis Aislada.

COPROPIEDAD, LOS ACTOS QUE AFECTAN UN BIEN INDIVISIBLE SUJETO A, LESIONAN EL INTERÉS JURÍDICO DE CUALQUIERA DE LOS CONDUEÑOS. En la copropiedad de una cosa indivisible, la parte de cada uno de los dueños no es una fracción material, sino una parte proporcional que se expresa mediante una cifra o porcentaje, verbigracia, un tercio, un cuarto, el veinticinco por ciento, el cincuenta por ciento, etcétera. Así pues, el derecho de propiedad es el que está dividido entre ellos, no la cosa en sí, que permanece indivisa y, en consecuencia, el derecho de cada dueño se ejerce sobre la totalidad de la cosa, en la medida que le corresponde, y no sobre una superficie

determinada. De esta suerte, si un acto de autoridad afecta una porción del inmueble objeto de la copropiedad, es incuestionable que se lesiona el interés jurídico de cualquiera de los condóminos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

T.C.

Amparo en revisión 777/90. Olivia Reyes de Maciel. 16 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Alfredo López Cruz.

Amparo en revisión 19/88. Juana Guzmán Castillo. 11 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Ricardo Lepe Lechuga.

Octava Época, Tomo II, Segunda Parte-1, página 195.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Diciembre de 1991. Pág. 173. Tesis Aislada.

Asimismo, resulta aplicable sobre el particular la tesis que a continuación se transcribe:

ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA. EL HECHO DE QUE ESTÉ DIRIGIDA ÚNICAMENTE A UNO DE LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE MOTIVO

DE LA REVISIÓN Y NO A TODOS, NO TRANSGREDE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. La comunidad llamada por unos copropiedad y por otros propiedad indivisa, es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tiene respecto de una cosa, en la cual poseen una parte alícuota y es, por tanto, una forma de manifestarse el dominio que tiene dos elementos fundamentales: unidad en el objeto y pluralidad de sujetos. Así, los artículos 938 y 976 del Código Civil para el Distrito Federal establecen que existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, y cesa por la división de la cosa común, por su destrucción, pérdida, enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario. En ese contexto, el hecho de que una orden de visita de verificación administrativa esté dirigida únicamente a uno de los copropietarios del inmueble en que se va a practicar y no a todos, no transgrede la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues los derechos y obligaciones de los copropietarios son indivisibles en tanto subsista ese régimen, de tal manera que cualquiera de ellos puede salir en defensa ante la autoridad cuando se afecte el todo, sin que sea necesario que tengan que hacerlo todos los

copropietarios en razón de que, al acudir a defender uno de ellos la afectación de la propiedad, lo hace a nombre de la totalidad, lo que no hace indispensable la conformidad de los demás en tanto las acciones tendientes a defender los derechos comunes pueden ejercitarse por todos los copropietarios, por una parte de ellos, o por uno solo, al ser un derecho real; máxime que no es jurídico admitir que cada uno de ellos pueda tener la acción de excitar a la administración de justicia en forma sucesiva, pues se llegaría al absurdo de permitir a un copropietario defender exclusivamente su parte alícuota cuando no se encuentra definida ni delimitada la porción del inmueble que le corresponde a cada uno, sin perjudicar o beneficiar a los restantes.

#### CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

I.4°.A.551 A

Amparo en revisión 231/2006. Jeannette Abadi Djamus y otro. 16 de agosto de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, enero de 2007. Pág. 2282. Tesis Aislada.”

Estos criterios se podrían complementar con lo dispuesto en el artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que permite que el comunero pueda deducir las acciones relativas a la cosa común en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial.

En este orden de ideas ¿Serán aplicables estos criterios para permitir que cualquiera de los condóminos pueda ejercitar las acciones relativas a las zonas comunes para obtener el cumplimiento de la ley, la constitución del condominio y/o de su reglamento?

Al respecto es pertinente recordar que las zonas y bienes comunes se encuentran en copropiedad, por lo que podríamos pensar que es posible que cualquier condómino podría ejercitar las acciones de estos bienes. Sin embargo, nos preocupa que la ley especial (en este caso la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal) en su artículo 43, Fracciones XVI, XVIII y XIX le entregan al administrador la representación de los condóminos respecto a las zonas y bienes comunes. Nótese que esta ley especial, está estableciendo que las acciones relativas a los bienes en copropiedad en el condominio, le corresponden al administrador ¿Quiere esto decir que aún en los casos de negligencias y complicidad del administrador los condóminos no podrán hacer nada?

Aunque no nos gusta, parece que sería fundado opinar que tal y como está redactada la actual Ley de Propiedad en Condominio que estamos estudiando, el administrador sería el único legitimado para ejercitar las acciones (y defensa) respecto a los bienes comunes, ya que esta ley le entrega a dicho administrador los poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades que requieran de cláusula especial conforme a la ley y la facultad de exigir el cumplimiento de la ley, la escritura constitutiva y el reglamento de condominio.

Al respecto y aún cuando no se refiere a la ley vigente, es conveniente tener en cuenta el criterio sostenido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época ,Tomo IX, correspondiente al mes de febrero de 1992, página 158, que a la letra establece:

“CONDOMINIOS. CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE AL ADMINISTRADOR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS RELATIVOS A LOS BIENES Y A LOS ELEMENTOS Y PARTES DE LOS INMUEBLES QUE SE CONSIDEREN COMUNES. Los derechos de copropiedad, posesión y uso del inmueble en condominio únicamente podrán ser defendidos en forma particular, cuando se trata de afectar el derecho exclusivo que tiene cada condómino sobre su vivienda, más no cuando se afecte el derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y precisamente por ser ese derecho de propiedad proporcional a cada uno de los condueños, es por lo que no puede ser ejercitado en forma directa y sin intermediario, sino a través del representante legal de esa persona moral, como lo es el administrador, el que al promover a nombre de la asamblea, en los casos de afectación de los bienes comunes, no restringe el derecho que a cada condómino corresponde, sino únicamente

actúa en la forma y términos establecidos por la propia ley, dada la naturaleza específica de este tipo de propiedad.”

Como se puede apreciar, el criterio sostenido en la tesis transcrita coincide con nuestra opinión de que le corresponde exclusivamente al administrador el ejercicio de los derechos relativos a los bienes y zonas comunes, lo cual no nos parece justo para los condóminos en los casos de negligencia del administrador o de complicidad con algún o algunos condóminos (<sup>427</sup>).

En este tema, nos percatamos que la jurisprudencia y la doctrina tanto en Francia como en España, se han pronunciado por permitir la legitimación del comunero en el régimen de propiedad horizontal en los casos en los que el propietario se dirige a los órganos encargados de hacer valer las pretensiones comunes sin obtener respuesta (<sup>428</sup>).

Este criterio nos parece justo, lógico y útil para lograr la defensa de los bienes comunes, el respeto a la ley y/o a la constitución del condominio y/o del reglamento en los casos en los que por negligencia, imposibilidad o resistencia, el administrador no ejerce las acciones (o defensas) correspondientes. Sin embargo, como a nuestro juicio existe la duda de que fuera procedente esta legitimación (porque la ley le entrega al administrador la representación de las zonas y bienes comunes y la facultad de exigir el cumplimiento del régimen de condominio) pensamos que sería útil prever expresamente este supuesto en la ley.

En resumen, para instrumentar las propuestas que hemos hecho en este subinciso 15.3, propondríamos agregarle tres fracciones al que hoy es el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. La XXIII

---

<sup>427</sup> *Idem.* Art. 43. Frac. XVI y XVIII

<sup>428</sup> *Vid* GONZÁLEZ CARRASCO Ma. Del Carmen. *Ob. Cit.* P. 268 - 271



para precisar sin duda las facultades del administrador para representar a los condóminos en la contratación de cuentas bancarias y las reglas para que pudiera librar cheques y retirar las inversiones. La fracción XXIV para que el administrador pueda representar a los condóminos en juicios laborales o en conflictos con el Instituto Mexicano del Seguro Social o el INFONAVIT. Finalmente, la fracción XXV, para establecer sin duda alguna la legitimación individual de un condómino para ejercitar las acciones o excepciones respecto de los bienes comunes, cuando el administrador no lo haga.

Cabe señalar que en la propuesta anterior no se estaría legislando en materia mercantil o laboral. En realidad sólo se estaría otorgando una representación, situación que es propia de las leyes civiles, por lo que a nuestro juicio sería factible que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal pudiera tomar estas determinaciones.

De esta manera, nuestras propuestas quedarían en los términos siguientes:

“ARTÍCULO 43.- \_\_\_\_\_

-----  
XXIII.- Representar a los condóminos en la contratación de cuentas de cheques e inversión, para manejar los recursos económicos del condominio en forma mancomunada, conforme a lo establecido en el párrafo siguiente.

Para hacer esta contratación, la asamblea general deberá aprobar la apertura de las cuentas y el administrador podrá librar cheques y/o retirar los fondos invertidos sólo en forma mancomunada con por lo menos uno de los miembros del comité de vigilancia.

XXIV.- Representar a los condóminos en caso de juicios laborales y en los trámites y conflictos con el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con todas las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas, absolver y articular posiciones e incluyendo todas las facultades que requieren cláusula especial conforme a la ley y de administración en materia laboral.

XXV.- El condómino podrá ejercitar las acciones y excepciones de los bienes comunes, en calidad de dueño o exigir el cumplimiento de la ley, la escritura constitutiva y el reglamento cuando el administrador no las haga valer, pero no podrá transigir ni comprometer en árbitros el asunto sin el consentimiento de los demás condóminos que representen por lo menos el 75% del valor del condominio”

**16.- EL PROBLEMA DE LAS MEJORAS ECOLÓGICAS Y TECNOLÓGICAS.-** La Ley de Propiedad en Condominio que estudiamos sólo considera como necesarias las obras que se realizan en los bienes y servicios comunes para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios (ya existentes) funcionen normal y eficazmente (<sup>429</sup>). En estas condiciones es evidente que esta ley es una ley conservadora y quizá hasta atrasada.

---

<sup>429</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 28, Frac. I

En efecto, es innegable que los que habitamos en el Distrito Federal sufrimos cotidianamente la falta de agua, los problemas y costos de la luz y en general el deterioro del medio ambiente. Ante esta realidad nos preguntamos entonces ¿Mejorar el ambiente no es necesario? ¿Ahorrar agua o luz no es necesario?

En este orden de ideas ¿Adoptar nuevas tecnologías para mejorar el ambiente o los servicios en un condominio, no son obras necesarias? A nosotros nos parece que si y que lo que ocurre es que nuestra ley se redactó en una época en la que la ecología y las mejoras tecnológicas aún no tenía mucho auge.

En efecto, nuestros legisladores no han apreciado que a “grosso modo” en la historia de la globalización ha habido tres grandes “eras”. La primera, cuando Colón descubrió América y abrió el comercio entre el “viejo” y el “nuevo” mundo. La segunda, fue la Revolución Industrial impulsada por la aparición de la máquina de vapor y el ferrocarril que propiciaron la integración de empresas multinacionales, y la tercera época comenzó con la expansión de los teléfonos (fijos y móviles), las computadoras, los satélites, las videoconferencias, y la red global de fibra óptica que nos han puesto a todos “puerta con puerta” (<sup>430</sup>).

En la actualidad, es común que existan trabajadores o profesionistas que se encuentren en otro estado o inclusive en otro país y presten sus servicios vía internet; los estudiantes y abogados hacemos nuestras investigaciones y accedemos a bases de datos en nuestro país y fuera de él también, por internet; los profesionistas ya hacen trámites y pagos en dependencias del gobierno o con sus clientes vía internet. Lo que queremos explicar, es que en la actualidad quien no tiene internet, lo necesita, lo que queremos transmitir es que el concepto de bienes y servicios comunes que buscan sólo conservar lo que ya se tiene es una visión que convendría revisarse para adaptar nuestra ley a las nuevas necesidades del mundo actual. En este mismo orden de ideas, es pertinente apreciar que las nuevas tecnologías permiten tener un aprovechamiento más

---

<sup>430</sup> Vid. FRIEDMAN Thomas. La Tierra es Plana, Edit. Planeta. México 2006. P. 19-21

racional de fuentes de energía y ahorrar agua, luz y gas, por lo que sería conveniente que la ley facilite la adopción de estas tecnologías en los inmuebles sujetos al régimen de condominio.

Esta propuesta no es del todo original, nos inspiramos en las noticias que conocemos en las que se informaba que en el Distrito Federal a propósito de los condominios nuevos de interés social y popular financiados por el INFONAVIT, se habla ya de la “hipoteca verde”, en la que dicho instituto financia 16 mil pesos más por cada hipoteca para que las casas o departamentos cuenten con dispositivos de ahorro de agua y luz, con lo cual se busca no sólo mejorar el ambiente sino también ahorros económicos para los acreditados (<sup>431</sup>).

También nos enteramos de que en Azcapotzalco, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (que sólo financia vivienda de interés social y popular) construyó 546 departamentos que cuentan con:

- Calentadores solares.
- Sensores de luz en escaleras.
- Celdas fotovoltaicas (para iluminar áreas comunes).
- Sistemas de captación de agua pluvial en azoteas.
- Sistemas de recuperación y tratamiento de aguas jabonosas.
- Áreas de separación de basura (<sup>432</sup>).

En estas condiciones, si la vivienda nueva de interés social y popular se está actualizando a las nuevas necesidades ¿Porqué no hacerlo también con nuestra ley para que la vivienda ya construida se pueda adaptar a las nuevas necesidades y tecnologías?

---

<sup>431</sup> Vid. Jiménez Tatiana. *Las Casas sustentables serán obligatorias en años próximos*. En “Excelsior”, Empresas y Corporativos, 15 de febrero del 2010. P. 3

<sup>432</sup> Vid. Llanos Samaniego Raúl. *Crea el INVI el primer desarrollo habitacional de interés social sustentable*, en “La Jornada”. 15 de febrero del 2010. P. 39

Nuestro legislador aún no lo ha hecho, pero en otros países particularmente en España nos percatamos que se reguló este tipo de mejoras en la siguiente forma:

Las mejoras que no sean necesarias para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble no serán obligatorias. Sin embargo, cuando se acuerde su instalación no podrán exceder del importe de tres mensualidades ordinarias de cuotas y si alguien se opone no será obligado a pagar, incluso si no se le puede privar de la mejora o ventaja <sup>(433)</sup>.

Si el disidente desea participar en cualquier tiempo de las ventajas de la innovación, deberá de pagar sus cuotas actualizadas al interés legal <sup>(434)</sup>.

En el texto de la ley española que comentamos no se señala a qué tipo de mejoras se refiere, pero en la doctrina y la jurisprudencia se señala que se trataba de facilitar el aprovechamiento de la energía solar, y telecomunicaciones <sup>(435)</sup>, adoptar los progresivos adelantos de la tecnología y entre éstos, el uso del video portero <sup>(436)</sup> en cuyos casos se flexibilizó la regla de la mayoría, para establecer que podrían ser aprobadas por un tercio de los votantes <sup>(437)</sup>.

Con los datos y elementos anteriores, podemos señalar que en la realidad el mejor aprovechamiento y uso del agua, la luz y en general los adelantos de la tecnología, más que gastos pueden significar ahorros económicos y beneficios para las personas, el ambiente y hasta para el planeta. Por esto, a nuestro juicio habrá que propiciar que en la ley que analizamos se previera y se facilitara este tipo de obras y servicios.

---

<sup>433</sup> Cfr. Ley de Propiedad Horizontal, incorpora ley 8/1999 del 6 de abril. Art. 11

<sup>434</sup> *Idem.*

<sup>435</sup> Vid. ZAPATER FERRER José Vicente. *La Obligación de Colaborar con la Comunidad en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia, Cabañas García Juan Carlos Et. Al. Edit. Trivium. España 1999. P. 363 y 364.

<sup>436</sup> Vid. ESTRADA ALONSO Eduardo. Prestaciones de Contenido Económico, en la Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia. Cabañas García Juan Carlos Et. Al. Edit. Trivium. España 1999. P. 427

<sup>437</sup> Vid. ZAPATER FERRER José Vicente. *Ob. Cit.* P. 363 y 364

Estamos concientes de que aún habrá sectores de la población que consideren estas obras o servicios como gastos onerosos y que muchos de ellos, inclusive de antemano se opondrían a hacerlos. Sin embargo, también estamos convencidos de que este tipo de necesidades son inaplazables, por lo que si se dejan a que sean voluntarias (como en España), es muy probable que siempre habrá aprovechados en beneficiarse de esas obras y servicios a costa de los demás.

Advertimos también que en el Distrito Federal en la vivienda de interés social y popular, se están haciendo este tipo de inversiones y que inclusive se hace para obtener ahorros (en luz y agua), por lo que nos parece razonable que en la vivienda de clase media y alta, este tipo de obras y servicios también pudieran hacerse.

Sin embargo, apreciando que estas obras pudieran tener costos que se pudieran considerar según las circunstancias “altos”, sería conveniente facilitar que la asamblea general pudiera allegarse de recursos para estas obras y servicios. Por ejemplo, con la renta de zonas comunes, (como estacionamientos o jardines, azoteas, cuartos, locales, etc.) (<sup>438</sup>).

Por otra parte, en la actualidad la ley sólo prevé expresamente las nuevas obras que se traducen en mejor aspecto y comodidad y requiere para su aprobación de una asamblea extraordinaria y que el acuerdo lo apruebe por lo menos el 51% del valor total del condominio que parece razonable, pero en la realidad en los condominios “medianos” es muy difícil de obtener y en condominios grandes y en los conjuntos condominales es prácticamente imposible.

Nos parece que se podría sostener que este tipo de mejoras son necesarias y/o que en algunos casos proporcionan comodidad, y que por esto, ya están previstas en la ley. Sin embargo, también es posible que se sostenga que estas mejoras o servicios son novedosos, y que en la realidad no los previó el legislador. Ante esta

---

<sup>438</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 43, Frac. XIV

duda, nos parece que sería más conveniente prever expresamente estas obras, servicios o mejoras, y además que la ley con reglas específicas, facilite su adaptación, realización y/o contratación.

De esta manera, propondríamos crear un nuevo artículo que si seguimos la estructura de la actual ley, podría ser el 30 (que hoy se encuentra derogado) para prever las mejoras ecológicas y tecnológicas facilitando que las asambleas generales tomen estos acuerdos, previendo un “tope” a las cuotas extraordinarias y facilitando la toma de este tipo de decisiones. De esta manera, nuestra propuesta sería la siguiente:

“Artículo 30.- La realización de obras, adquisición de bienes y/o servicios comunes ecológicos o para adoptar nuevas tecnologías, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Se podrán realizar por la administración con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración o de reserva, con la aprobación del comité de vigilancia.

II.- Si se requiere del pago de cuotas extraordinarias, éstas no podrán exceder anualmente del importe de tres cuotas mensuales ordinarias y existiendo quórum podrán ser aprobadas en asamblea ordinaria o extraordinaria por simple mayoría de los presentes.

III.- Respetando lo previsto en el inciso anterior, si para realizar las mejoras se requiere de la aportación por más de un año, se podrá constituir

un fondo para mejoras ecológicas y tecnológicas al que se le podrán aportar los remanentes del fondo de mantenimiento y administración de cada ejercicio si los hubiere.

IV.- Respetando las leyes y reglamentos, la asamblea general podrá autorizar la renta de zonas y bienes comunes para obtener recursos que se destinen al pago de estas mejoras.

Si en la realización de las obras o servicios se llegan a causar molestias a algún o algunos condóminos en particular, se requerirá de su consentimiento.”

**17.- LOS PROBLEMAS DEL REGLAMENTO.-** El reglamento del condominio contiene las reglas específicas a las que deberán de sujetarse los condóminos para lograr el mejor funcionamiento posible del régimen de convivencia en condominio. Aunque este reglamento es la “piedra angular” de la propiedad horizontal y de su buena redacción dependerá, en gran parte, la armonía entre los dueños de los departamentos (<sup>439</sup>), en la realidad, el legislador ha reconocido que ante la imposibilidad de prever todas las situaciones convenientes de regular, era preferible que en cada caso concreto (en cada condominio) se establecieran en su reglamento las normas especiales y más adecuadas (<sup>440</sup>).

Las anteriores opiniones del Notario Público Manuel Borja Martínez inspiraron al legislador mexicano, de tal suerte que en las leyes que han regido el régimen de convivencia en condominio, sólo se contemplan algunas normas generales que deben prever los reglamentos y se establece que en cada condominio (en su

---

<sup>439</sup> Vid. BORJA MARTÍNEZ Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. *Ob. Cit.* P. 207.

<sup>440</sup> *Idem.*



reglamento) se deberán precisar las normas específicas que regularán dicha convivencia (<sup>441</sup>).

Sin embargo, el acierto del notario público citado en la práctica se ha deformado, puesto que en nuestra investigación nos percatamos que en todos los reglamentos que analizamos prácticamente sólo se repetían las normas que prevé la ley, sin que se hicieran mayores aportaciones. Esto no sólo nosotros lo detectamos, la doctrina también lo ha hecho y ha criticado que los reglamentos sean pensados y otorgados por promotores, constructores y/o por profesionales del derecho que para su fortuna, no tienen previsto vivir en estos condominios (<sup>442</sup>).

De esta manera, una buena determinación del legislador (en el sentido de que cada reglamento se adecuará a las necesidades específicas de cada condominio) en la práctica se ha deformado por la razón de que en la mayoría de los casos quien constituye el régimen de condominio no va a vivir en él y por el contrario, le conviene para comercializarlo rápidamente que exista el menor número de reglas posible.

Nos es claro que el problema anterior se puede resolver modificando el reglamento. Sin embargo, antes de ocuparnos de este asunto conviene comentar algunas reglas generales que rigen a este ordenamiento.

Como el reglamento en teoría contiene las reglas específicas para el buen funcionamiento de cada condominio, la ley busca asegurar que sus normas sean legales y además que se puedan conocer por los futuros adquirentes.

Para lograr lo anterior, en primer lugar la ley establece que el reglamento debe registrarse en la Procuraduría Social para el único efecto de que éste no

---

<sup>441</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

<sup>442</sup> Vid. RAMS ALBESA Joaquín. *La Voluntad legislativa y la realidad en, la Ley de Propiedad Horizontal*, Doctrina y Jurisprudencia, Cabañas García Juan Carlos Et. Al. Edit. Trivium. España 1999. P. 58

contravenga las disposiciones de la ley (<sup>443</sup>). Sin embargo ¿Qué ocurre si no se registra? Se podría pensar que no ocurre nada, ya que en la ley no existe ninguna sanción. No obstante esto, a nuestro juicio, si no se registra, pensamos que dicho reglamento será ineficaz en tanto que la falta de registro en la Procuraduría Social implica la violación o una norma de interés público (<sup>444</sup>).

Es conveniente asegurar que todos los futuros condóminos conozcan este reglamento, ya que como hemos dicho, contiene las reglas específicas para la convivencia, uso y disfrute tanto de la unidad de propiedad exclusiva como de las zonas y bienes comunes. Como esto es muy importante, el legislador buscó asegurar este conocimiento estableciendo que el primer reglamento debe de formar parte del apéndice de la escritura pública en la que conste la constitución del condominio, la cual se inscribe en el Registro Público de la Propiedad (<sup>445</sup>). Al estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en teoría cualquier persona puede conocer este reglamento, pero además para asegurar específicamente que los adquirentes de una unidad de propiedad exclusiva conozcan este reglamento, la ley establece que se le debe de entregar una copia de este ordenamiento (<sup>446</sup>).

Como ya antes indicamos, la mayor parte de los reglamentos que analizamos sólo repiten las normas genéricas de la ley. También dijimos que esto era posible solucionarlo, ya que el reglamento se puede modificar, por lo que conviene revisar los problemas que esto implica.

En primer lugar, nos encontramos con que el legislador estableció dos normas que establecen requisitos diferentes para modificar el reglamento de un condominio. En efecto, en el artículo 12 de la ley que estudiamos se prevé que sea una

---

<sup>443</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 55, segundo párrafo

<sup>444</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Bienes y Derechos reales. Ob. Cit.* P. 247 y Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, art. 55, párrafo segundo. 1° y Código Civil para el Distrito Federal. Art. 8

<sup>445</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 10, *in fine*, 11 y 55.

<sup>446</sup> *Idem*. Art. 13

asamblea extraordinaria la que reforme el reglamento, estableciendo que deberán acudir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y que las resoluciones requerirán un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos. Por otra parte, el artículo 52 de la misma ley establece que sea una asamblea extraordinaria de condóminos la que pueda modificar el reglamento pero prevé que estas reformas se deben de aprobar por el 51% del valor del indiviso del condominio, esto es, por un porcentaje menor de votos (<sup>447</sup>). Luego entonces ¿Cuál de estos preceptos es el aplicable para reformar el reglamento?

El Notario Público Miguel Alessio Robles sostiene que este problema se puede corregir en el mismo reglamento, sosteniendo que en dicho ordenamiento se puede variar el porcentaje de la votación para modificar el reglamento (<sup>448</sup>) ¿Pero será cierto esto?

Nosotros dudamos que efectivamente en el mismo reglamento se pudiera variar el número o porcentaje de votos que la ley establece para modificar el reglamento, ya que se trata de normas de orden público y por lo tanto los particulares no pueden en una asamblea modificarlos (<sup>449</sup>). Más aún, en la primera asamblea en la que los condóminos buscaran modificar el porcentaje de votos (siguiendo el criterio del notario citado) para lograr esto, ¿Se exigiría el 51% del valor del indiviso o el 75% del valor total del condominio?

Lo cierto es que existe una evidente contradicción, la cual no creemos que pueda resolverse como lo propone el notario citado. A nuestro juicio, lo correcto sería aplicar la norma posterior. Expliquemos esto, en el texto original de la ley que estudiamos (publicada en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1998) en su artículo 12, se estableció que para reformar el reglamento se requería (en asamblea extraordinaria) un mínimo de votos que representen el 75% del valor

---

<sup>447</sup> Vid. ALESSIO ROBLES Miguel. Temas de Derechos Reales. Ob. Cit. P. 158.

<sup>448</sup> *Idem.*

<sup>449</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 1

total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos. Sin embargo, como lo explicamos en el subinciso 5.2 de este trabajo en las reformas a esta ley que se publicaron en la Gaceta del 10 de febrero del año dos mil, se modificó el artículo 50 y se estableció una nueva regla conforme a la cual para reformar el reglamento sólo se requiere (en asamblea extraordinaria), el voto mínimo del 51% del valor del indiviso, que es la regla que a nuestro juicio debe aplicarse por ser la norma posterior.

El error del legislador consistió en que cuando se modificó la ley en el año dos mil, no se percató que en el artículo 12 del mismo ordenamiento se establecía otro criterio para reformar el reglamento y entonces se produjo la contradicción que comentamos, la cual debe corregirse tal y como lo propondremos más adelante.

Debemos de advertir que en la reforma del año dos mil al artículo 50 de la ley que estudiamos, no se expusieron las razones para reducir el porcentaje de votos para poder modificar el reglamento del condominio. Sin embargo, a nuestro juicio el legislador debió apreciar lo que hemos ya señalado, consistente en que en este régimen, en la práctica, es muy difícil reunir a los condóminos. Así, en los condominios chicos es difícil obtener el 51% de la votación del valor del indiviso y en los condominios medianos, grandes y más aún en los conjuntos condominales es casi imposible.

No obstante que hemos aclarado que debe apreciarse la norma posterior, es pertinente recomendar que para mayor seguridad (y para evitar litigios) en las reformas a un reglamento se busque cumplir con el quórum y votación del artículo 12 de la ley.

Ya antes indicamos que el reglamento del condominio era muy importante, y que por esto, no sólo se le daba publicidad con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sino también que en el momento de que alguna persona adquiriera una unidad de propiedad exclusiva era necesario que se le diera una copia de

dicho reglamento (<sup>450</sup>). Sin embargo, ¿Las reformas a este reglamento no son igualmente importantes? Si la respuesta es afirmativa, entonces es preciso revisar si se les da la misma publicidad para que lo conozcan los futuros adquirentes.

En este asunto la ley es omisa. En efecto, aunque las reformas al reglamento se deben protocolizar ante notario público (<sup>451</sup>), la ley no señala ni que se tengan que inscribir en el Registro Público de la Propiedad ni que se le entregue al nuevo adquirente una copia de dichas reformas.

En efecto, el artículo 11 de la ley que estudiamos, señala que todos los actos que afecten la propiedad o el dominio de un inmueble en régimen de condominio se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad, luego entonces ¿Las modificaciones al reglamento estarían en esta hipótesis? A nuestro juicio no, ya que el reglamento no puede contener limitaciones al dominio, tales como una hipoteca, una servidumbre, etc., pues sería ilegal. En realidad, el reglamento contiene reglas de convivencia, uso y goce para el mejor disfrute de los inmuebles sujetos a este régimen y no limitaciones reales al dominio.

Sin embargo, estas reglas son muy importantes, por lo que pensamos que el legislador fue omiso al no establecer expresamente que las reformas al reglamento se inscribieran en el Registro Público de la Propiedad, para que cualquier interesado pudiera conocer las reglas de convivencia a las que está sujeto cada condominio.

Al respecto, en nuestra investigación nos percatamos que la exigencia de que las reformas al reglamento se inscriban en un Registro Público existen en otros países como Alemania y Suiza (<sup>452</sup>) y que en nuestro país diversos Estados, tales como Morelos, Nayarit, Sonora y Tamaulipas, entre otros, establecen este requisito. De

---

<sup>450</sup> *Idem.* Art. 13

<sup>451</sup> *Idem.* Art. 33 Frcc. X, inciso b)

<sup>452</sup> *Vid.* FRISCH Walter. *Comparación sistemática del Derecho de Condominio en México, Alemania, Austria y Suiza.* En Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México. Universidad Nacional Autónoma de México. Núm. 58 y 59 México. Enero-agosto de 1967. P. 145.

esta manera, si se inscribiera en el folio matriz las reformas al reglamento de condominio, los adquirentes de un inmueble en este régimen podrían tener acceso a dichas reglas.

Así para resumir las dos propuestas que hemos hecho en este inciso, propondríamos modificar los artículos 12 y 33, fracción X, inciso b) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. En el artículo 12 se deberá eliminar al reglamento y en el artículo 33, fracción X, inciso b) se deberá indicar que cualquier reforma al reglamento deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

De esta manera nuestra propuesta quedaría en los términos siguientes:

“Artículo 12.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

Artículo 33.- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

X.- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b) Modifica el reglamento. En este caso, el acta se protocolizará ante fedatario público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.”

**18.- LOS PROBLEMAS DE CUMPLIMIENTO.-** El régimen de convivencia en condominio genera derechos y obligaciones. Estas últimas no siempre son cumplidas por los condóminos. Entre los incumplimientos más recurrentes tenemos la invasión de las zonas comunes (sobre todo de estacionamientos) el cambio de uso (de vivienda a oficinas y/o comercio) y la prórroga indefinida de la administración de los condominios (<sup>453</sup>).

Sin embargo, el problema histórico más grave y preocupante es la falta de pago de las cuotas condominales.

En efecto, tal y como lo advertimos en los subincisos 4.6, 5.2 y 5.3 de este trabajo, en las reformas que se le hicieron a las leyes de condominio de los años de 1993, 2000 y 2003, el problema más recurrente que se presentaba en el régimen de convivencia en condominio es la renuencia de los condóminos a pagar cuotas condominales, lo cual se ha traducido en la práctica en el preocupante deterioro de los condominios y en el surgimiento de una cultura del no pago.

En la doctrina (y en nuestra propia experiencia) también nos encontramos con que el problema más grave en el régimen de convivencia en condominio, era la falta de pago de las cuotas condominales (<sup>454</sup>).

Por su parte, en la doctrina extranjera también nos encontramos con que uno de los principales problemas que tiene el régimen de condominio y que ha justificado

---

<sup>453</sup> Vid. VERA MANJAREZ Lourdes en [www:uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario](http://www.uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario). "Necesario Aclarar Procedimientos para Mejorar la Ley Condominal Capitalina" 3 de septiembre de 2007 P. 10; Foro de Discusión Sobre la Ley Condominal del Distrito Federal: ¿Es funcional, requiere cambios?. 3 de septiembre de 2007 P. 11 ; Procuraduría Social del Distrito Federal, Informe de Actividades Diciembre de 2006-Marzo de 2009. P. 47 y la respuesta que nos dieron en la solicitud de acceso a la información pública que se hizo a través del sistema Infomex registrada en el Folio 0319000041909 del 5 de octubre del 2009, firmada por el Lic. Eduardo González Sánchez responsable de la Oficina de Información Pública de la Procuraduría Social, dirigido a la suscrita.

<sup>454</sup> Vid. ALBARRAN MEDINA YOLANDA. *El Régimen de Propiedad en Condominio. Problemática Actual y propuestas para su solución*. Ob. Cit. P. 99 y 118 y Luviano Cruz Alejandro. *El Régimen de Propiedad en Condominio, su Administración, Regulación y de la Forma de Impartición de Justicia conforme a la legislación vigente*. Tesis Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Estudios Superiores Aragón, Edo. De México 2007. P. 92

diversas reformas sustantivas y procesales, es precisamente la lucha contra la morosidad de los condóminos <sup>(455)</sup>.

En nuestro país el legislador ha buscado resolver los conflictos que se suscitan en el régimen de convivencia y condominio (incluyendo los que hemos citado como los más recurrentes y graves), fundamentalmente a través de tres decisiones, a saber, autorizando la justicia por propia mano; otorgándole a la Procuraduría Social facultades de conciliación y arbitraje; de capacitación y de imponer multas y finalmente a través de los tribunales, determinaciones de las que nos ocuparemos a continuación.

**18.1- LA JUSTICIA POR PROPIA MANO.-** Como hemos expuesto en este trabajo, el problema más grave y recurrente en el régimen de convivencia en condominio lo es la falta de pago de las cuotas condominales. Este problema es tan grave que el legislador ha establecido distintas disposiciones relacionadas con este tema tales como:

- Para ocupar el cargo de administrador o del Comité de Vigilancia, se debe de estar al corriente de todas las obligaciones desde el inicio y durante la totalidad de la gestión <sup>(456)</sup>
- La asamblea general de condóminos puede establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las cuotas condominales <sup>(457)</sup>.
- Se suspende el derecho de voto (no de voz), a los condóminos que adeudan dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y/o del fondo de reserva, o una sola cuota extraordinaria, y no serán considerados para el quórum de la asamblea <sup>(458)</sup>.

---

<sup>455</sup> Vid. RAMS ALBESA Joaquín, ZAPATER FERRER José Vicente y MONTON REDONDO Alberto. *La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia et Al.* Cabañas García Juan Carlos. Edit. Trivium. España 1999. P. 48, 386 y 797.

<sup>456</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 33, Fracc VI

<sup>457</sup> *Idem.* Art. 35, Frac. V

<sup>458</sup> *Ibidem* Art. 36



- Se autoriza la vía ejecutiva civil para el cobro de las cuotas (<sup>459</sup>).
- Si el adquirente de un condominio no obtiene la constancia del administrador de no adeudo de cuotas condominiales, se constituye en obligado solidario de las cuotas adeudadas (<sup>460</sup>) y,
- El incumplimiento en el pago de las cuotas condominiales lo puede sancionar la Procuraduría Social hasta con el importe de cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal (<sup>461</sup>).

Además de las anteriores disposiciones, nos interesa destacar en este subinciso el contenido de la fracción XII del artículo 35 de la ley que estudiamos, que señala que es facultad de la asamblea general:

“XII.- Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos por dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable; y”

De esta manera, el legislador ha permitido que ante el incumplimiento en el pago de las cuotas condominiales, los mismos condóminos reunidos en asamblea general, puedan recurrir a la justicia por propia mano y en represalia por la falta de pago acordar el corte de la luz y otros servicios que son pagados con dichas cuotas.

En la práctica, esta autorización ha permitido (además del corte de luz y gas) que en los condominios se acuerde dificultar el acceso al condominio (quitándoles el servicio del levantamiento de la “pluma” de acceso o cambiando la clave de los controles de puertas eléctricas), el uso del elevador o el “acarreo” del agua hasta

---

<sup>459</sup> *Ib.* Art. 60

<sup>460</sup> *Ib.* Art. 61

<sup>461</sup> *Ib.* Art. 87, Frac. IV

el piso del condómino (se le quita el servicio de “bomba”) y se elimina la recolección de basura, entre otras posibles medidas.

Independientemente de la eficacia o ineficacia de estas medidas tendientes a obtener el cumplimiento (y pago) de las cuotas condominales, lo cierto es que en el fondo, estas autorizaciones contradicen lo dispuesto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prohíbe que las personas se hagan justicia por sí mismas o ejerzan violencia para reclamar sus derechos.

Nos parece entonces que el legislador del Distrito Federal, ante la imposibilidad de garantizar el cumplimiento del pago de las cuotas condominales, ha tenido que permitir y autorizar que los condóminos (constituidos en asamblea general) puedan por sí mismos restringir los servicios de luz, gas y otros servicios para lograr con estas drásticas medidas el pago de las cuotas omitidas.

De esta manera, el legislador ha tenido que permitir (proporciones guardadas), regresar a épocas remotas en las que para hacer justicia, se permitía que los particulares (en lugar de acudir a los tribunales) pudieran tomar en sus manos las represalias, para lograr con éstas la satisfacción de sus agravios o daños.

A nuestro juicio, este tipo de autorizaciones en las que se permite que los particulares tomen por su propia cuenta represalias, para obtener el pago de las cuotas condominales, no son socialmente convenientes.

Además, en la práctica, este tipo de determinaciones propician que los condóminos morosos a su vez, por su cuenta (e ilegalmente), tomen otro tipo de represalias en contra de los condóminos y/o el administrador, por lo que en el fondo, socialmente no contribuyen a formar una cultura condominal de cumplimiento.

Por lo anterior, nos parece que sería más conveniente encontrar la forma de que por una parte, a los condóminos morosos les sea más oneroso y perjudicial dejar de pagar sus cuotas y por la otra, facilitar y especializar la impartición de justicia, propuestas que buscaremos hacer más adelante. Pero antes, es conveniente analizar los problemas que detectamos en la impartición de justicia, lo que haremos a continuación:

**18.2.- LA PROCURADURÍA SOCIAL.-** Nos es claro que analizar en detalle a la Procuraduría Social amerita una tesis completa, por lo que sólo nos limitaremos a comentar los aspectos que nos interesan en materia condominal.

La Procuraduría Social fue creada por acuerdo publicado en el Diario Oficial del 25 de enero de 1989, como un órgano desconcentrado cuyas funciones principales eran la recepción, atención y solución de quejas e inconformidades de los particulares por irregularidades en la prestación de servicios públicos a cargo del Departamento del Distrito Federal (<sup>462</sup>).

Posteriormente, en el manual de organización de esta procuraduría, publicado en el Diario Oficial del 17 de julio de 1989, se le adicionó la facultad de procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (<sup>463</sup>).

Como ya lo indicamos en el subinciso 4.6 de este trabajo, en las reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio del año de 1993, se estableció que el Departamento del Distrito Federal podría desempeñar las funciones de conciliación en materia condominal, atribuciones que el Jefe del Departamento del Distrito Federal delegó en la Procuraduría Social mediante el acuerdo publicado en el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1993 (<sup>464</sup>).

---

<sup>462</sup> Vid. GONZÁLEZ DÍAZ Adriana. Personalidad Jurídica del Condominio. *Ob. Cit.* P. 98 y ALBARRAN MEDINA Yolanda. *Ob. Cit.* P. 90 y 91

<sup>463</sup> *Idem.* GONZÁLEZ DÍAZ Adriana. P. 99 y ALBARRAN MEDINA Yolanda P. 92 y 93

<sup>464</sup> *Ibidem.* ALBARRAN MEDINA Yolanda. P. 92 y 93

Del “apretado” resumen que hemos hecho, podemos apreciar que el origen de las facultades de la Procuraduría Social en materia condominal es dudosamente legal, ya que fue un manual de organización quien le proporcionó la facultad de procurar el cumplimiento de la ley de condominio entonces vigente, y un acuerdo delegatorio el que le proporcionó las facultades de conciliación, cuando la ley le adjudicaba esta facultad (de conciliación) al Departamento del Distrito Federal. Sin embargo, esta duda actualmente es ya intrascendente porque la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en el año de 1998 aprobó la actual Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la cual entre otras cosas, abrogó el acuerdo que creó a la Procuraduría Social, su manual de organización y el acuerdo delegatorio de las funciones de conciliación al que antes nos referimos (<sup>465</sup>).

La actual ley que rige a la Procuraduría Social del Distrito Federal, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 1998. Conforme a esta ley, la Procuraduría Social es un organismo descentralizado que tiene esencialmente tres tipos de funciones, a saber:

- La defensa de los particulares en relación con las funciones y servicios públicos a cargo de la administración pública del Distrito Federal (excepto asuntos laborales, electorales, de responsabilidad de servidores públicos o los que ya se encuentran en trámite ante los tribunales).
- Funciones en materia condominal (que serán el objeto de nuestro estudio) y
- Funciones de amigable composición en asuntos de inmuebles en arrendamiento destinados a la vivienda (<sup>466</sup>).

En materia condominal, la Procuraduría Social del Distrito Federal tiene esencialmente las siguientes atribuciones:

---

<sup>465</sup> Cfr. Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Art. Tercero Transitorio.

<sup>466</sup> *Idem.* Art. 3°

- De orientación y asesoría a los particulares para la adquisición de condominios destinados a la vivienda y sobre el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen del Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los reglamentos internos de los condominios, escrituras constitutivas y acuerdos de asambleas.
- Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios y expedir copias certificadas de dicho registro.
- Autorizar y llevar el registro de los libros de asambleas.
- Capacitar a los condóminos, administradores y miembros de los comités de vigilancia e inclusive asistir a las asambleas de condóminos.
- Funciones de conciliación y arbitraje a solicitud de las partes.
- Aplicar medios de apremio (multas y auxilio de la fuerza pública) y sanciones económicas por el incumplimiento de la ley de condominio (<sup>467</sup>).
- Registrar los reglamentos de cada condominio (<sup>468</sup>).

De las funciones citadas en materia condominal, nos interesa referirnos a las atribuciones de conciliación y arbitraje.

La conciliación se inicia con la queja (de uno o varios condóminos, del administrador o del Comité de Vigilancia), la cual puede hacerse en forma verbal o escrita, pero se deben señalar el nombre y domicilio del reclamante, los hechos y el nombre y domicilio de la parte requerida (<sup>469</sup>).

Presentada la queja se dicta un acuerdo admisorio y se cita a ambas partes a una audiencia de conciliación que es obligatoria, ya que la Procuraduría Social puede hacer uso de las medidas de apremio que considere convenientes (multa o auxilio de la fuerza pública) para lograr la comparecencia del requerido (<sup>470</sup>). En esta etapa de la conciliación es pertinente señalar que si el requerido no quiere

---

<sup>467</sup> *Ibidem.* Art. 23 Inciso b)

<sup>468</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 55

<sup>469</sup> *Cfr.* Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Art. 61

<sup>470</sup> *Idem.* Art. 63 y 65

presentarse, tanto el quejoso como la Procuraduría Social tienen que utilizar tiempo y el Estado, adicionalmente, recursos económicos para lograr la comparecencia del rebelde.

Lograda la comparecencia de las partes, el conciliador en un acta, hace constar un resumen de la reclamación y de lo que conteste el requerido (la ley habla de un informe), precisa la controversia y le puede solicitar a las partes que aporten las pruebas para acreditar sus pretensiones (<sup>471</sup>). Como puede apreciarse, para llegar a esta etapa de la conciliación se le requiere a las partes (sobre todo al quejoso) mayores elementos (y tiempo) de los que se requerirían para plantear el asunto ante un tribunal, sin embargo, se trata sólo de una conciliación, de tal manera que el requerido puede simplemente asistir y mencionar que no desea conciliar el asunto, y en este supuesto, todos los esfuerzos y tiempo que utilizó el quejoso (y la propia Procuraduría Social) es tiempo perdido.

Este tiempo perdido ya no se repone, pues todo lo actuado es inútil, por lo que es evidente que esta conciliación, en la práctica, es un trámite inconveniente.

Cabe señalar que en estos casos (en los que el requerido no desea conciliar el asunto), la Procuraduría Social le propone a las partes que el asunto se resuelva en arbitraje (<sup>472</sup>). Sin embargo, si el requerido no acepta, el tiempo y los esfuerzos hechos por el quejoso son perdidos.

En estos casos, en los que el requerido no desea conciliar el asunto ni aceptar el arbitraje, la Procuraduría Social puede iniciar un procedimiento para sancionar con multa al requerido (condómino o administrador), tomando como base la denuncia del quejoso (<sup>473</sup>), siempre y cuando se esté en alguno de los supuestos del artículo 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Sin embargo esta multa en nada beneficia al quejoso, por lo que insistimos, el

---

<sup>471</sup> *Ibidem.* Art. 67 y 68

<sup>472</sup> *Ib.* Art. 71

<sup>473</sup> *Ib.* Art. 77-79

trámite y esfuerzos para llevar a cabo la conciliación ante la Procuraduría Social son inútiles, si no existe la buena voluntad del requerido.

Desde luego en el supuesto de que ambas partes concilien el asunto, el convenio aprobado por la Procuraduría Social trae aparejada ejecución en juicio ejecutivo (<sup>474</sup>). Esto quiere decir que finalmente de todas maneras hay que promover un juicio, lo cual abunda en nuestra opinión de que esta conciliación es innecesaria.

En efecto, el juicio ejecutivo se inicia por la ejecución (generalmente un embargo) y luego se emplaza al deudor y se tramita el juicio como juicio ordinario, por lo que insistimos, es inútil dicha conciliación.

En efecto, en realidad, la conciliación ante la Procuraduría Social y la eficacia de su cumplimiento depende de la buena voluntad del requerido y esto se obtiene sólo muy pocas veces. En la práctica, por lo general es un trámite innecesario, por lo que si en realidad se busca arreglar un asunto, es más conveniente acudir a un tribunal.

En el raro caso de que un requerido no acepte conciliar un asunto, pero esté de acuerdo en que la Procuraduría Social funja como árbitro, se tienen que seguir las reglas del Código de Procedimientos Civiles (<sup>475</sup>), y una vez dictado el laudo, si el que perdió no quiere cumplir, entonces también es necesario acudir al juez de primera instancia a reclamar su ejecución.

Lo que hemos querido transmitir son dos cosas. Primero, que las funciones de conciliación y arbitraje dependen de la voluntad de cualquiera de las partes, y que entre éstas, está precisamente quien no quiere cumplir con sus obligaciones condominales, y en segundo lugar, que aún conciliando o aceptando el arbitraje, si el que perdió no cumple, de todas manera se tiene que acudir al Poder Judicial.

---

<sup>474</sup> *Ib.* Art. 61

<sup>475</sup> *Ib.* Art. 71 y 76

Además, debe apreciarse que las funciones de conciliación y arbitraje que tiene la Procuraduría Social, no corresponden a su naturaleza administrativa, ya que es un órgano descentralizado del Poder Ejecutivo del Distrito Federal, el cual no tiene como función constitucional dirimir o resolver controversias.

En efecto, constitucionalmente las controversias civiles (y entre estas, las condominales), deben de resolverlas los órganos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (<sup>476</sup>), por lo que nos parece que las funciones de conciliación y arbitraje de la Procuraduría Social del Distrito Federal, son una intromisión indebida del Ejecutivo Local en las atribuciones que son propias del poder judicial local.

Es pertinente destacar, que se ha tratado de explicar que las funciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal no son inconstitucionales, argumentando que no son obligatorias para los particulares y que en cambio, son útiles porque buscan quitarle asuntos menores a los tribunales. Sin embargo, hay que percatarse que la conciliación no es tan voluntaria, ya que la Procuraduría Social tiene facultades para imponer multas y hacer uso de la fuerza pública para lograr la comparecencia del requerido.

Es cierto que una vez que el requerido se presenta ante la Procuraduría Social, puede libremente aceptar o no la conciliación, sin embargo, esta libertad de no aceptar la conciliación es lo que convierte en inútil a este procedimiento.

Al ser las funciones de conciliación y arbitraje ajenas a las atribuciones de un órgano del poder ejecutivo, y al ser poco útiles porque dependen de la voluntad de la parte a la que se le impute el incumplimiento y/o violación de la ley, nos parece que fácilmente podrían eliminarse.

---

<sup>476</sup> Cfr. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Art. 122, Base Cuarta.



El argumento de que estas funciones le quitan trabajo al poder judicial no nos parece acertado, pues como hemos visto, si no hay aceptación o cumplimiento voluntario, se tiene que acudir a los tribunales, por lo que en la práctica y en la realidad, la Procuraduría Social es útil sólo cuando cuenta con la buena voluntad de las partes y esto en la mayoría de los casos no existe cuando hay controversia.

Cabe señalar, que la posibilidad de que la Procuraduría Social pudiera imponer multas al condómino incumplido no es útil por dos razones. La primera, porque la Tesorería del Distrito Federal no acostumbra a cobrar estas multas porque no le son rentables, ni populares, y la segunda, porque el condominio no se beneficia de estas multas.

En la realidad y en la práctica, el riesgo o la amenaza de multar a un condómino incumplido en nada ha beneficiado a la solución de los problemas condominales.

Por lo anterior, nos parece que nada o muy poco se perdería si desaparecen las funciones de conciliación y arbitraje de la Procuraduría Social del Distrito Federal y se sustituyen estas funciones por una labor “típica” de un Procurador (el estilo romano) tal y como lo expondremos más adelante.

**18.3.- LAS ACCIONES CIVILES.-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para iniciar acciones civiles en contra de un condómino, para exigirle en la vía judicial el cumplimiento de sus obligaciones condominales, es necesario que previamente se convoque a una asamblea general “especial” de condóminos convocada para este efecto, en el que se apruebe por un mínimo del 51% de valor del inmueble, la acción judicial.

Como ya antes expusimos, en los condominios medianos, en los grandes condominios y en los conjuntos condominales, es muy difícil lograr que se reúnan

los condóminos que representen el 51% del valor del condominio, por lo que nos parece que este requisito es excesivo.

Nótese que no es lógico ni justo, que los condóminos cumplidos tengan que “perder” su tiempo en una asamblea especial, sólo para acordar que se pueda reclamar en la vía judicial a uno o varios condóminos incumplidos.

Al respecto, nos parece que lo lógico, lo razonable, sería que el administrador en uso de la facultad que le otorga la fracción XIX del artículo 43 de la misma ley, pudiera iniciar las acciones civiles en contra del condómino incumplido. Sin embargo, tal y como lo comentamos en el subinciso 5.3 de este trabajo, la exigencia de que para demandar a un condómino en la vía civil se deberá aprobar el acuerdo en una asamblea especial con el mínimo del 51% del valor del inmuebles, es una reforma posterior que se estableció en el año del 2003, por lo que sin duda alguna, en la actualidad es necesaria esta previa aprobación para poder demandar a un condómino incumplido.

De esta manera, nos parece que es inconveniente y excesivo que para iniciar acciones civiles en contra de un condómino incumplido, se exija la aprobación de una asamblea general y más aún con el voto del 51% del valor del inmueble.

Probablemente, esta exigencia sea razonable cuando lo que se busque sea que el condómino enajene su condominio, o cuando se pretenda rescindir un contrato que le permita al demandado ser poseedor derivado de un condominio, pero para los demás casos, nos parece que este requisito debería de desaparecer, tal y como lo propondremos más adelante, pero antes veamos los problemas que resultan de los distintos tribunales que pueden conocer de asuntos condominales.

**18.4.- LOS DISTINTOS TRIBUNALES.-** La impartición de justicia en materia condominal es muy compleja, ya que hay que hacer muchas distinciones para acudir al órgano competente.

En efecto, existen tres tribunales distintos a los que se pueden acudir, a saber:

**18.4.1.- JUZGADOS CÍVICOS.-** En problemas vecinales, tales como ruidos excesivos, problemas por animales, obstrucciones que molesten a los condóminos o pleitos en las zonas comunes, se debe acudir a los Juzgados cívicos (<sup>477</sup>).

Estos juzgados dependen del Poder Ejecutivo Local, por lo que en estos supuestos, son aplicables las argumentaciones que hicimos para criticar la intromisión de este poder en la solución de controversias.

En estos juzgados, el procedimiento es oral, en una audiencia, y las sanciones pueden ser multas o arrestos hasta por 36 horas.

**18.4.2.- JUECES DE PAZ.-** En el caso de problemas entre condóminos y/o entre éstos y su administración, que la ley ha considerado de cuantía menor, existen dos criterios.

Si el asunto versa sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, si el asunto tiene un valor hasta de \$241,573.87 (doscientos cuarenta y un mil quinientos setenta y tres pesos 87/100 m.n.), (con la actualización que cada año debe hacerse conforme al índice nacional de precios al consumidor que determina el Banco de México), se debe de acudir a un juzgado de paz (<sup>478</sup>).

Si la controversia no se encuentra en los supuestos del párrafo anterior, por ejemplo, si se pretenden cobrar cuotas condominales omitidas y no se ejercita la vía ejecutiva civil, si el asunto no excede de \$80,525.01 (ochenta mil quinientos veinticinco pesos 01/100 m.n.) (con la actualización que cada año debe hacerse

---

<sup>477</sup> Cfr. Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal Art. 5, Frac. V y VI, y 24 Frac. II, III y V.

<sup>478</sup> Vid. Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tomo CLXXXIX, del lunes 4 de enero del 2010. No. 1

conforme al índice nacional de precios al consumidor que determine el Banco de México), se debe acudir a un juzgado de paz (<sup>479</sup>).

En los juicios que se tramitan ante los Juzgados de paz, el procedimiento es mixto (principalmente oral), y no existen recursos, por lo que es un juicio de única instancia (aunque es procedente el amparo directo).

**18.4.3.- JUECES CIVILES.-** Las controversias entre condóminos y entre éstos y su administración, también tienen dos criterios para que sea competente un juzgado civil.

Si el asunto versa sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, si el asunto tiene un valor de más de \$241,573.87 (doscientos cuarenta y un mil quinientos setenta y tres pesos 87/100 m.n.), (con la actualización que cada año debe hacerse conforme al índice nacional de precios al consumidor que determine el Banco de México), se debe acudir a un juzgado civil (<sup>480</sup>).

Si el asunto es de cualquier otro tipo y excede de \$80,525.01 (ochenta mil quinientos veinticinco pesos 01/100 m.n.), (con la actualización que cada año debe hacerse conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México, se debe también acudir a un juzgado civil (<sup>481</sup>).

En la jurisdicción del juez civil, los asuntos condominales se pueden tramitar principalmente en la vía ordinaria, en la vía ejecutiva civil (<sup>482</sup>) y a partir del 10 de marzo de 2011 en el procedimiento oral, si la cuantía es inferior a \$220,533.48 doscientos veinte mil quinientos treinta y tres pesos 48/100 m.n.) (<sup>483</sup>).

---

<sup>479</sup> *Idem.*

<sup>480</sup> *Ibidem.*

<sup>481</sup> *Ib.*

<sup>482</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 60, tercer párrafo y Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Art. 61

<sup>483</sup> *Cfr.* Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Art. 969 y Gaceta Oficial del Distrito Federal, 10 de septiembre de 2009. Decreto por el que se reforma el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Artículo Segundo Transitorio.

En efecto, aunque originalmente el “nuevo juicio oral civil”, entraría en vigor en el mes de septiembre de 2010, por las reformas al Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal que se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de mayo del 2010, el juicio oral civil entrará en vigor a partir del 10 de marzo del 2011.

Una vez que hemos señalado la competencia de los juzgados cívicos, los mixtos de paz y civiles en la materia condominal, conviene tratar dos temas que nos interesan en esta materia.

Como ya indicamos, los asuntos condominales de jurisdicción contenciosa común, cuando la cuantía es menor a la cantidad de \$80,525.01 (ochenta mil quinientos veinticinco pesos 01/100 m.n.), la competencia le corresponde a los Juzgados de paz. En este orden de ideas, nos surgió la duda acerca de que si se buscan cobrar cuotas condominales hasta por la cantidad anterior ¿Sería factible ejercitar la vía ejecutiva civil ante un juzgado de paz?

Al respecto, si analizamos las normas del juicio ejecutivo civil nos percatamos de que éste se inicia con una ejecución, que por lo general es un embargo y luego de que se garantiza la ejecución, el asunto se tramita como un juicio ordinario <sup>(484)</sup>, luego entonces ¿Es factible que este juicio ejecutivo se tramite en asuntos de mínima cuantía que son competencia de los juzgados de paz?

Sobre este asunto, es pertinente señalar que el trámite de la justicia de paz no contempla la posibilidad de una previa ejecución, por lo que nos parece que en los asuntos en los que se busque cobrar cuotas condominales de mínima cuantía, esto se podrá tramitar en la justicia de paz siguiendo el juicio ordinario (sin previa ejecución) <sup>(485)</sup>. Sin embargo, nos llamó mucho la atención que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el texto de la resolución que resolvió la Contradicción de Tesis 127/2008-PS (tesis de Jurisprudencia 1ª./J.35/2009) publicada en el

---

<sup>484</sup> *Idem.* Art. 453

<sup>485</sup> *Vid.* PÉREZ GONZÁLEZ Vicente. *Práctica Jurídica Civil y Mercantil para el Condominio*. Talleres Over Print. México 2007. P. 177 y 178 y 198 y 199.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX del mes de julio del 2009, páginas 183 a 198, hubiere reconocido que en la justicia de paz es posible tramitar juicios especiales (como los de desahucio y los ejecutivos mercantiles), ya que si aplicamos ese criterio a la materia condominal, es posible que se pudiera pensar y sostener que también es factible tramitar juicios ejecutivos civiles de mínima cuantía en la justicia de paz.

Al respecto, también debe apreciarse que el artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, al establecer la procedencia del juicio ejecutivo para cobrar cuotas omitidas ante un juez civil, no establece ninguna distinción en cuanto a la cuantía, por lo que a nuestro juicio sería fundado sostener que estaríamos en el supuesto de la fracción VIII del artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal que reconoce la competencia a favor de un juez civil.

De esta manera se aprecia que las reglas de competencia que existen en la ley y la interpretación de la Suprema Corte de Justicia, al admitir que juicios especiales se puedan tramitar en la justicia de paz, han establecido una situación muy confusa, en la que puede haber distintas interpretaciones y muchas dudas.

Otro asunto que también suscita dudas es el relativo a los asuntos de cuantía indeterminada como podría ser la impugnación de una asamblea general de condóminos en el que se designe al administrador. En estos casos de cuantía indeterminada ¿Qué tribunal sería el competente?

Al respecto, las reglas de los artículos 50 fracciones II y III (por lo que se refiere al juez civil) y 71 fracción I (por lo que se refiere al juez de paz), ambos de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal establecen las reglas de competencia por la cuantía del asunto. Sin embargo, no se encuentra en estos artículos alguna regla para los asuntos de cuantía indeterminada. Al respecto, nos percatamos que en la práctica judicial, las demandas en las que se

reclama la nulidad de acuerdos de asambleas generales de condóminos, se tramitan en la vía ordinaria civil ante un juez civil (<sup>486</sup>). Sin embargo, en las dos demandas que cotejamos para fundar la competencia sólo se cita genéricamente al artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

En nuestra investigación, no encontramos qué tribunal sería el competente en asuntos de cuantía indeterminada, salvo el artículo 691 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que señala que los asuntos de cuantía indeterminada serán siempre apelables, lo que nos permitirá sostener que los asuntos de cuantía indeterminada, al ser apelables, necesariamente tienen que tramitarse en la vía ordinaria y en un juzgado civil, pues en la justicia de paz los asuntos no son apelables.

En resumen, la complejidad de las relaciones que existen en el régimen de convivencia en condominio, ha motivado que el legislador haya establecido que son competentes (según el caso) tres tipos de tribunales, esto es, los juzgados cívicos (esencialmente en asuntos de convivencia en vecindad), los juzgados de paz (en asuntos de menor cuantía) y los juzgados civiles (en tres tipos de juicio, a saber, ordinario, ejecutivo y el juicio oral civil), lo que permite apreciar que la impartición de justicia en materia condominal es definitivamente compleja.

Por lo anterior, a nuestro juicio es preciso facilitar y simplificar en la medida de lo posible la impartición de justicia en materia condominal, por lo que trataremos de hacer una propuesta para lograr esto.

**18.5.- NUESTRAS PROPUESTAS.-** Como ya antes expusimos, las relaciones de vecindad en el condominio son una fuente constante de conflictos y desavenencias, debido a que los condóminos se encuentran en el mismo inmueble, sus propiedades están contiguas y sus derechos concurren en los mismos lugares.

---

<sup>486</sup> *Idem.* P. 174 y 175

Estas relaciones de convivencia, generan derechos y obligaciones que no siempre se cumplen, pero que es necesario asegurar legalmente. Por esto, es preciso que el régimen de convivencia en condominio contenga normas y medios que alienten la armonía y desalienten el incumplimiento y el abuso.

Con el propósito de mejorar el régimen actual, a continuación haremos algunas propuestas que nos parecen útiles para solucionar los problemas que hemos planteado en los subincisos anteriores.

**18.5.1.- FACILITAR LAS ACCIONES JUDICIALES.-** Como expusimos en el subinciso 17.3 de este trabajo, la exigencia de que para demandar a un condómino incumplido, se requiera celebrar una asamblea general especial y el voto del 51% del valor del condominio, no es razonable. Nos parece que el requisito del 51% del valor del inmueble, sólo se debe exigir cuando se busque que un condómino que en forma reiterada o grave, incumpla con sus obligaciones, enajene su condominio o cuando se pretenda rescindir un contrato que le permite al demandado ser poseedor derivado de un condominio.

Igualmente, hemos señalado que no es justo que todos o por lo menos la mayoría de los condóminos, tengan que “perder su tiempo” realizando una asamblea para demandarle el cumplimiento a un condómino, por lo que sería razonable eliminar el requisito de celebrar la asamblea especial, que actualmente prevé la ley para hacer esto.

Al eliminar el requisito de la asamblea que objetamos, el administrador con base en las facultades que le otorga la fracción XIX del artículo 43, podría iniciar las acciones civiles en contra del condómino incumplido, lo que facilitaría remediar los incumplimientos que se producen en el régimen de convivencia en condominio. Para lograr esto, proponemos que el hoy artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quedara redactado en los términos siguientes:



“ARTÍCULO 88.- En caso de incumplimiento reiterado o grave, se podrá demandar al condómino ante un Juez civil la enajenación del inmueble y/o al ocupante, la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado del inmueble, en estos únicos casos, los condóminos deberán acordar con el voto del 51% del valor del inmueble iniciar estas acciones judiciales.”

**18.5.2.- LA LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD.-** Como reiteradamente hemos expuesto en este trabajo, la morosidad en el pago de las cuotas condominales es el mayor problema en el régimen de convivencia en condominio.

Este problema es reiterado, porque iniciar un juicio en contra de algún condómino es normalmente incosteable, en virtud de que el monto de las cuotas no justifica recuperar los adeudos (<sup>487</sup>). En efecto, como los gastos generales del condominio se distribuyen entre todos los condóminos, las cuotas son normalmente bajas, mientras que los honorarios y gastos para iniciar cualquier tipo de juicio son muy onerosos.

Más aún, al demandar a un condómino moroso el pago de sus cuotas vencidas, éste último se libera de cualquier responsabilidad simplemente pagando, y lo único que sucede es que los condóminos cumplidos hicieron un gasto con cargo a las reservas del condominio para cubrir el costo de dicho juicio (<sup>488</sup>).

---

<sup>487</sup> Vid. ALBARRÁN MEDINA Yolanda. Ob. Cit. P. 102

<sup>488</sup> Vid. PAILLES VERGARA María Teresa. *El Octavo Derecho Real: el Condominio*. Ob. Cit. P. 25-27

En efecto, en la realidad, las costas judiciales por lo general nunca cubren los honorarios, gastos y tiempo que se gastan al iniciar un juicio, por lo que hacerlo siempre perjudica a los condóminos cumplidos.

Como lo señalamos en el subinciso 9.3.2 de este trabajo, el legislador durante algún tiempo estableció que los condóminos deberían de garantizar el pago de las cuotas condominales con una fianza. Sin embargo, esta disposición fue derogada y se sustituyó por la determinación de que la asamblea general de condóminos podría acordar la forma de garantizar con fianza o cualquier otra garantía legal dichas cuotas. En el mismo subinciso, apreciamos que no era justo exigirle a todos los condóminos estas garantías y que si se interpretaba que el acuerdo pudiera obligar sólo a los morosos, tal acuerdo podría ser impugnado y máxime que no se establecieran las reglas de dichas garantías. Igualmente, señalamos que al dejar esta obligación (de garantizar las cuotas) a una determinación de la asamblea general, en la práctica no se garantizan.

Por lo anterior, en el mismo subinciso citado, señalamos que era conveniente buscar una nueva propuesta que pudiera asegurar las cuotas condominales, lo que haremos a continuación:

A nuestro juicio, sería más conveniente que el legislador y no la asamblea general de condóminos, estableciera que los condóminos que adeudaran un número determinado de cuotas estuvieran obligados a garantizar por un periodo largo dichas cuotas. Desde luego, esta garantía subsistirá mientras fuera condómino y por lógica si dejara de serlo, se podría extinguir dicha garantía siempre que estuviera al corriente del pago de dichas cuotas.

Además de lo anterior, es conveniente apreciar que las cuotas condominales se destinan para pagar gastos indispensables e inaplazables, tales como salarios (al personal que presta servicios personales en forma subordinada en las zonas

comunes), su seguridad social (IMSS, INFONAVIT y SAR) y servicios que no son prescindibles como luz, agua, gas, recolección de basura, etc., etc.

Recordamos lo anterior para apreciar, que cuando un condómino dolosamente deja de pagar sus cuotas, simplemente para aprovecharse de los demás, comete un grave abuso que es necesario terminar. En efecto, en la realidad son muy pocos los condominios en los que todos los condóminos están al corriente del pago de sus cuotas. En esta triste realidad, lo usual, la regla es que en cada condominio hay por lo menos uno o más abusivos que dejan de pagar sus cuotas. Por esto, pensamos que para asegurar que el incumplimiento doloso de las cuotas condominales se convierta en una situación onerosa para el condómino incumplido, sería conveniente adoptar medidas similares a las que aplicaron los romanos en los llamados “delitos privados”, en los que se sancionaba el *hurtum*, el daño, las lesiones o la injuria con una “pena civil” que podría ser al *duplum*, al triple y hasta el cuádruplo (<sup>489</sup>) y que son similares a los daños punitivos de la cultura jurídica anglosajona.

De esta manera, propondríamos que a petición de parte y cuando se compruebe que por las circunstancias de cada caso, la omisión de las cuotas fue una conducta dolosa, el juez pudiera imponer al demandado una sanción ejemplar que desaliente estas prácticas.

Al efecto, en términos del artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a los condóminos morosos se les puede cobrar (si lo prevé el reglamento o lo aprueba la asamblea de condóminos) intereses legales o una pena convencional. Esto quiere decir que en caso de mora, actualmente, se le puede cobrar hasta el doble de las cuotas omitidas, ya que como es sabido, la pena convencional no puede exceder en valor y cuantía a la obligación principal.

---

<sup>489</sup> Vid. D'ORS, *Derecho Privado Romano*. Ob. Cit. P. 423-446.

Por lo anterior podría pensarse que la cláusula penal sería suficiente para desalentar los incumplimientos dolosos, sobre todo si se recuerda que esta cláusula puede ser “mensual” y pactarse por el simple retraso en el cumplimiento de la obligación. Sin embargo, en nuestra investigación no encontramos ningún condominio en el que se pactaran estas cláusulas penales, y esto a nuestro juicio se debe a que es difícil que los condóminos aprueben cláusulas penales que se les puedan aplicar a ellos mismos. De esta manera nos parece que sería más útil que la ley (y no el acuerdo de los condóminos) estableciera una sanción ejemplar en los casos de incumplimientos dolosos, con el propósito de erradicar la cultura del no pago.

Apreciando lo anterior, pensamos que en caso de mora dolosa, con el propósito de erradicar esta mala práctica común, sería conveniente que se le pudiera cobrar al demandado una sanción equivalente hasta el triple de las cuotas omitidas.

Finalmente y aunque es práctica común, también propondríamos que expresamente se estableciera en la ley que en el caso de que se reclamen cuotas omitidas, en la demanda se puedan incluir las cuotas vencidas y las que se vencieran durante el procedimiento hasta el pago total de las cuotas omitidas.

Para instrumentar las tres propuestas que hemos hecho, propondríamos modificar la fracción V del artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, eliminando la última parte de esta fracción que establece: “y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas” y adicionar tres artículos a dicha ley, que podrán ser los artículos 61 bis, 61 bis 1 y 61 bis 2 que establecerían lo siguiente:

“Artículo 61 bis.- Los condóminos y/o ocupantes de un condominio estarán obligados a garantizar con hipoteca, prenda o fianza sus obligaciones de pagar cuotas en los siguientes casos:

I.- Cuando adeuden seis o más cuotas para el fondo de mantenimiento y administración.

II.- Cuando adeuden dos o más cuotas extraordinarias y,

III.- Cuando durante un año no constituyan el fondo de reserva a su cargo.

En estos casos, todos los gastos, derechos y/o honorarios para la constitución de la garantía, serán a cargo del deudor y subsistirá la garantía hasta por cinco años según lo determine el juez.

En caso de que el condómino deje de serlo a petición de éste, podrá levantarse la garantía siempre que esté al corriente del pago de todas sus cuotas condominales.”

“Artículo 61 bis 1.- Cuando por las circunstancias se demuestre que la omisión en el pago de cuotas fue dolosa, el juez considerando los hechos, podrá imponer al demandado una sanción hasta por el triple de las cuotas omitidas en beneficio de la parte actora.”

“Artículo 61 bis 2.- En la demanda por falta de pago de cuotas condominales, se podrán reclamar las cuotas, intereses y/o cláusula penal que se sigan venciendo durante la tramitación del juicio y hasta que el demandado haga el pago total de todas las prestaciones reclamadas.

En el caso previsto en este artículo, las cuotas y demás prestaciones se liquidarán en ejecución de sentencia.”

**18.5.3.- ESPECIALIZAR Y FACILITAR LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA.-** En el subinciso 17.2 de este trabajo, demostramos que las funciones de conciliación y arbitraje que tiene la Procuraduría Social, no son propias de un órgano descentralizado del Poder Ejecutivo del Distrito Federal y que al depender estas funciones de la voluntad de las partes, particularmente de la parte a la que se le imputa la falta de cumplimiento de sus obligaciones condominales, la convierten en la práctica en muy poco útiles.

Además de lo anterior, en este momento es pertinente destacar que las funciones de conciliación de la Procuraduría Social del Distrito Federal se duplican con las atribuciones de los órganos del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. En efecto, para apreciar dicha duplicación, basta con recordar que en dicho tribunal existe un centro de justicia alternativa (<sup>490</sup>) y además durante el trámite de los juicios también se hace una conciliación (<sup>491</sup>).

Igualmente la función de dirimir controversias (vía el arbitraje), que tiene la Procuraduría Social del Distrito Federal, también se duplican con la función propia de los jueces del Distrito Federal.

La duplicación de funciones a las que nos referimos en los dos párrafos anteriores, es a nuestro juicio innecesaria e inconveniente, por lo que proponemos que la Procuraduría Social del Distrito Federal deje de tener las atribuciones de conciliación y arbitraje y que en su lugar se reorganice dicha procuraduría para que asesore y represente a los condóminos y/o a los administradores y/o a los Comités de Vigilancia de los condominios en la elaboración de demandas y

---

<sup>490</sup> Cfr. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Art. 186 Bis – 186 Bis 4.

<sup>491</sup> Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Art. 55 y 1000, Frac. II

prosecución de juicios en los que se busque el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Cabe señalar que la propuesta de que la Procuraduría Social del Distrito Federal tenga nuevas facultades de asesoría y representación en casos de juicios que busquen el cumplimiento de la ley de condominio no es del todo original, pues nosotros nos percatamos que ésta es una función usual de las Procuradurías Generales de Justicia (tanto locales como la federal), ya que el Ministerio Público representa en los juicios penales los intereses de la víctima y/o ofendidos por un delito en la búsqueda de la reparación del daño.

Estas mismas facultades (en su respectiva competencia), las encontramos también en otras procuradurías, como en vía de ejemplo, podemos citar a la Procuraduría Agraria (<sup>492</sup>) y en la Procuraduría Federal del Consumidor (<sup>493</sup>) entre otras procuradurías.

De esta manera, los condóminos y/o administradores que buscaran el cumplimiento de la ley, podrían acudir a la Procuraduría Social a denunciar violaciones a la ley, su constitución y/o su reglamento y esta procuraduría les podría auxiliar iniciando un procedimiento de verificación (para en su caso, imponer multas al infractor) y además asesorando al o los afectados para presentar su demanda judicial.

De esta manera, los afectados para reclamar las violaciones a la ley, la escritura constitutiva o del reglamento de un condominio no perderían el tiempo en una conciliación voluntaria, pues ese tiempo lo utilizarían en la elaboración de la demanda, su presentación y emplazamiento al demandado.

---

<sup>492</sup> Cfr. Ley Agraria Art. 136, Frac. I, II y IX

<sup>493</sup> Cfr. Ley Federal de Protección al Consumidor. Art. 24 Frac. II y III:

Por otra parte, en los subincisos 17.4, 17.4.1, 17.4.2 y 17.4.3, advertimos que las relaciones de vecindad y la copropiedad que existe en el condominio son una fuente constante de conflictos de muy distinta naturaleza, lo que ha propiciado que estos problemas se traten en distintos juzgados, tales como los cívicos, los de paz y los civiles.

Advertimos también que a partir de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de septiembre del 2009, y que entrarán en vigor en el mes de marzo del 2011, en los juzgados civiles existirá un procedimiento oral de única instancia (esto es, no admitirá apelación) para asuntos de menor cuantía hasta de \$220,533.48 (Doscientos veinte mil quinientos treinta y tres pesos 48/100 m.n.), estableciendo así un procedimiento más rápido parecido al de la justicia de paz.

Más aún, si comparamos la máxima competencia por cuantía de los juzgados de paz (\$241,573.87) con la máxima cuantía de los juicios que se tramitarán en los juzgados civiles en la vía oral en única instancia (\$220,533.48) nos percatamos que la competencia en monto es muy similar.

Lo anterior implica que cuando entren en vigor los juicios orales civiles (en septiembre del 2010), estos órganos jurisdiccionales conocerán en la materia civil de todos los asuntos que actualmente son competencia de los juzgados de paz, con excepción solamente de los asuntos que sean de más de \$220,533.48 pero menores a \$241,573.87.

En estas condiciones, a partir del 10 de marzo del 2011, los juzgados de paz tendrán una competencia muy reducida para conocer, en exclusiva, de asuntos superiores a \$220,533.48 pero menores de \$241,573.87 y por esto, no es lógico mantener este tipo de juzgados para esta limitada competencia.



Por lo anterior, advertimos que si las cuotas condominales se pueden cobrar en la vía ejecutiva civil aún cuando sean de menor cuantía y si la competencia máxima por cuantía de los jueces de paz es similar a la que tendrán los jueces civiles para tramitar juicios orales, no se justifica que existan dos tipos de juzgados diferentes.

En efecto, en cuanto entre en vigor el nuevo juicio oral civil, este juicio y la justicia de paz tendrán prácticamente la misma competencia, y no se justificará que existen dos tipos de juzgados (y de juicios) diferentes.

Por lo anterior, consideramos que sería conveniente simplificar el acceso a la justicia en materia condominal, estableciendo un solo tipo de juez, en este caso en materia civil. Más aún, si este juez civil se pudiera especializar en materia condominal, se lograría con esto mayor rapidez y calidad en la atención de los justiciables.

En efecto, la especialización facilita las cosas y por esto, se pueden hacer más rápido. La especialización también permite mayor conocimiento y por tanto la calidad de las resoluciones podría garantizar una buena impartición de justicia.

Al meditar la anterior propuesta, nos cuestionamos si el número de asuntos en materia condominal podría o no justificar la creación de estos tribunales, y nos percatamos que no existen estadísticas que pudieran revelar el número de controversias en materia condominal que actualmente se tramitan en los juzgados de paz y en los civiles. Sin embargo, también advertimos que en el Distrito Federal el futuro de la vivienda se encuentra en los inmuebles sujetos al régimen de convivencia en condominio, por lo que es presumible que deben de existir un gran número de controversias.

En efecto, es público y notorio que los desarrollos de vivienda en el Distrito Federal (horizontales, verticales y mixtos) se constituyen en el régimen de convivencia en condominio sin importar la clase social, esto es, hasta hace diez o

veinte años se pensaba que la proliferación del condominio se debía a que era más económico adquirir una vivienda en este régimen y que por esto era el futuro de la vivienda en el Distrito Federal. Sin embargo, basta recorrer las principales avenidas de la ciudad o las zonas de Santa Fe y/o las Lomas de Chapultepec, para advertir la proliferación de condominios de lujo, lo que revela que el condominio es el futuro de la vivienda, también de clase media y alta.

También es público y notorio que toda la vivienda de interés social y popular se desarrolla bajo la forma de condominios, por lo que insistimos, en la actualidad, el régimen de convivencia en condominio es la forma usual de vida en el Distrito Federal y por esto, a nuestro juicio, si es factible que el número de controversias que se susciten en este régimen justifique la especialización de juzgados en materia condominal.

Al respecto nos percatamos que en otra materia diferente, esto es en la extinción de dominio, con sólo 26 asuntos en trámite se han creado en el Distrito Federal dos juzgados especializados en extinción de dominio y una sala, que conocerán de estas controversias (<sup>494</sup>), por lo que si evaluamos el número de asuntos que podrían existir (sólo de cobro de cuotas condominales), sin duda alguna se justificaría por lo menos la creación de uno o dos de estos juzgados especializados que proponemos, y luego evaluando el trabajo que pudieran tener estos juzgados, se podría determinar si es o no conveniente crear más jueces especializados en esta materia.

Por otra parte, como lo señalamos en el subinciso 17.4.1 los conflictos típicos de vecindad se resuelven ante los jueces cívicos en términos de lo dispuesto en las fracciones V y VI del artículo 5 de la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal. Sin embargo, al revisar la tipificación de las infracciones, pensamos que sería

---

<sup>494</sup> Cfr. Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Art. 43, Fracc I y 54 bis, así como JIMÉNEZ Gerardo. *Prepara TSJDF más extinciones. Con una Sala y dos jueces atenderán estos procedimientos jurídicos en la ciudad.* "Excelsior". 5 de febrero del 2010. Sec. Comunidad. P. 3

conveniente adicionar algunas de estas para recoger las más usuales que se presentan en la vecindad en condominio.

De esta manera para instrumentar nuestras propuestas propondríamos:

Para que la Procuraduría Social deje de tener las atribuciones de conciliación y arbitraje propondríamos derogar el capítulo IV (artículos del 65 al 75) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, reformar su artículo 5, fracciones VIII y IX y 23 inciso B fracciones II y VI, así como derogar el último párrafo del artículo 29 y del título tercero se derogaría todo el capítulo III (artículos del 61 al 76) de esta ley.

De esta manera, de aceptar nuestra propuesta, los artículos que se modificarían de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal quedarían en los términos siguientes:

“Artículo 5.- \_\_\_\_\_

-----  
VIII. Quejoso condominal, el condómino, administrador o miembro del Comité de Vigilancia de algún condominio que promueva el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

IX. Requerido condominal, el condómino, administrador o miembro del Comité de Vigilancia que sea señalado por un quejoso condominal dentro del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

“Artículo 23.- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ .

B. En materia condominal:

\_\_\_\_\_ .  
II. Asesorar a los interesados sobre el contenido de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio, del reglamento interno así como de los acuerdos tomados en asambleas generales.

\_\_\_\_\_ .  
VI.- Asesorar y representar a los condóminos, administradores y miembros del comité de vigilancia en la elaboración de demandas y prosecución de juicios en los que se busque el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, escrituras constitutivas, reglamentos internos y acuerdos de asambleas generales de condóminos.”

\_\_\_\_\_ .  
\_\_\_\_\_ .”

Para crear los juzgados civiles especializados en materia condominal, propondríamos que la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se modificara en su artículo 43 fracción I y se adicionaría un artículo que sería el 50 bis, los cuales quedarían redactados en los términos siguientes:

“Artículo 43. Las Salas en Materia Civil conocerán:

I.- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación y queja que se interpongan

en asuntos civiles y de extinción de dominio, contra las resoluciones dictadas por los jueces de lo civil, de extinción de dominio y civil en materia condominal.

-----  
-----”

“Artículo 50 bis. Los Juzgados de lo Civil en materia condominal conocerán sin importar la cuantía, de todas las controversias que se susciten entre condóminos o entre éstos y su administrador, con motivo de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, escritura constitutiva del condominio o su reglamento, con excepción de los que correspondan a la justicia cívica.”

En cuanto a nuestras propuestas para modificar la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, propondríamos modificar la fracción III y adicionarle un párrafo a la fracción V ambas del artículo 24 de esta ley en los términos siguientes:

“Artículo 24.- -----

-----  
III. Producir o causar ruidos, olores, humo o polvo por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o la salud de las personas

-----  
-----  
-----

V. -----

Igualmente sin tener derecho, ocupar, obstruir o

hacer uso de zonas comunes, privativas o de uso exclusivo en inmuebles sujetos al régimen de condominio, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieran existir.”

**19.- LOS PROBLEMAS DE LA ASAMBLEA.-** La ley que estudiamos establece que la asamblea general de condóminos es el órgano máximo del condominio, cuyas facultades son las siguientes:

“I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;

II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento;

III. Fijar la remuneración relativa al administrador;

IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y el reglamento del condominio;

V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;

- VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;
- VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;
- VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;
- IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el reglamento, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;
- XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y
- XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable.

XIII. Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.”<sup>(495)</sup>

La asamblea general es un órgano que se debe reunir en forma ordinaria cada seis meses para tratar los asuntos del condominio, y en forma extraordinaria cuando existe algún problema urgente o cuando se busca resolver algunos de los problemas que señala la ley, tales como modificar la escritura constitutiva, modificar el reglamento, para realizar obras nuevas, para demandar a algún condómino, para acordar la extinción voluntaria del régimen o para acordar lo conducente en el caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio<sup>(496)</sup>.

Como la asamblea general no es un órgano permanente, éste tiene que ser convocado por alguna (s) de las siguientes personas:

- Por el administrador.
- Por el Comité de Vigilancia.
- Por el 25% (o más) del total de los condóminos, lo cual debe ser acreditado ante la Procuraduría Social<sup>(497)</sup>.

Desde luego, la ley aclara que los condóminos que no estén al corriente en el pago de sus cuotas condominales (según el informe del administrador), no tendrán el derecho de convocar<sup>(498)</sup>.

La misma ley señala que la convocatoria debe indicar el tipo de asamblea, lugar en donde se realizará dentro del condominio o en su caso en el lugar señalado en

---

<sup>495</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 35

<sup>496</sup> *Idem.* Art. 31 y 88.

<sup>497</sup> *Ibidem.* Art. 34, Frac. III

<sup>498</sup> *Ib.* Frac. III, inciso c) in fine



el reglamento, fecha y hora en la que se celebrará, el orden del día y quien convoca (<sup>499</sup>).

La orden del día la determina quien convoca, y el sentido común nos indica que debe de incluir en ella los problemas, asuntos que tenga el condominio. Sin embargo, conviene señalar que sería muy conveniente que la ley estableciera la posibilidad de que alguno (s) de los condóminos pudieran solicitar por escrito tratar algún (s) problemas específicos.

Para evitar que se convoque en forma sorpresiva que impida la asistencia de algún (s) condómino, la ley señala que las asambleas ordinarias se notificarán con siete días naturales de anticipación. Sin embargo, no señala un plazo específico de anticipación para las asambleas extraordinarias que no sean urgentes, por ejemplo, para tratar la modificación del reglamento, obras nuevas o para decidir si se demanda a un condómino, por lo que para evitar impugnaciones, sería conveniente que estas asambleas se convocaran por lo menos respetando la misma anticipación que la que se señala para las asambleas ordinarias.

En efecto, sólo cuando el asunto extraordinario que se va a tratar en una asamblea extraordinaria es de suma urgencia, la ley señala que se podrá convocar con la anticipación que las circunstancias exijan (<sup>500</sup>), lo cual queda sujeto nuevamente al sentido común.

Como señalamos, la anticipación con la que se debe de convocar pueden ser días “naturales” no hábiles, por lo que podría sostenerse que la asamblea también puede realizarse cualquier día. Sin embargo, nos parece que en algunos condominios, por ejemplo en los comerciales, en donde no acuden normalmente los condóminos en días inhábiles, convendría señalar días hábiles para la

---

<sup>499</sup> *Ib.* Frac. I

<sup>500</sup> *Ib.* Frac. V

celebración de asambleas y así evitar impugnaciones en las que se alegue dolo al convocar para evitar la asistencia de algunos condóminos.

La ley señala que cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá la asistencia del 75% de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria, se requerirá de la mayoría simple del total de los condóminos, y en caso de tercera convocatoria, la asamblea podrá sesionar con los condóminos que asistan, y una vez instalada la asamblea, sus resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes <sup>(501)</sup>, salvo en los casos en los que la ley exige un número específico de votos como por ejemplo para reformar el reglamento, la escritura constitutiva o acordar demandar a algún condómino.

Como hemos señalado, las convocatorias se deben de notificar con un número de días de anticipación. Sin embargo, esta regla rige sólo para la primera convocatoria, ya que entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea el plazo mínimo será sólo de media hora, y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo <sup>(502)</sup>.

De esta manera, la ley permite que al convocar a la celebración de la asamblea general, en el mismo escrito se hagan la primera, segunda y tercera convocatoria, con el único requisito para estas últimas dos, que exista un plazo mínimo de media hora.

La ley no es muy clara al precisar si la asamblea en segunda o tercera convocatoria se puede celebrar justo al cumplirse la media hora o si tiene que transcurrir esa media hora para poder celebrar la asamblea. En la práctica, nos encontramos en que en forma unánime se convoca justo al momento de cumplir la media hora. Por ejemplo, se convoca a la celebración de la asamblea general de condóminos a las 10:00 de la mañana, y en caso de no reunirse el quórum, se cita

---

<sup>501</sup> *Ib.*, Frac. IV

<sup>502</sup> *Ib.* Frac. IV., *in fine*

en segunda convocatoria a las 10:30 del mismo día y a las 11:00 horas del mismo día para la celebración de la asamblea en tercera convocatoria.

Sobre este asunto, al realizar nuestra investigación nos encontramos con una interesante opinión que a continuación transcribimos:

“Se permite en forma expresa que la segunda convocatoria se haga conjuntamente con la de la primera y para el mismo día, valiendo la citación en la forma realizada para ambas, sin otro requisito que el de que entre la primera y la segunda ha de mediar un mínimo de media hora. Observa A. VENTURA TRAVESET Y GONZALEZ que por lo menos debe convocarse con más de treinta minutos de diferencia, pues con treinta justos no ha transcurrido el intervalo mínimo de media hora, por lo que formalmente no sería correcta, al menos en teoría, una convocatoria a las 20 horas y otras a las 20 horas y treinta minutos, error que es muy frecuente.”<sup>(503)</sup>.

En virtud de lo anterior, y ante la práctica que ya comentamos, para evitar impugnaciones innecesarias, sería conveniente citar en segunda y tercera convocatoria habiendo transcurridos por lo menos 31 minutos y así evitaremos problemas.

El propósito de las reglas y tiempos para convocar a la asamblea general de condóminos, es la de que en la medida de lo posible, acudan el mayor número posible de condóminos, para legitimar las decisiones que en esta reunión se

---

<sup>503</sup> Vid. DÍAZ MÉNDEZ Nicolás. *Convocatoria y Celebración de Junta, en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Et. AL. Cabañas García Juan Carlos. Edit. Trivium. España P. 585.

acuerden. Para asegurar esto, la ley señala que los condóminos serán notificados de las convocatorias mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva y que además, se colocará en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento (<sup>504</sup>).

Coincidimos con la opinión de que la anterior exigencia no implica la necesidad de entregarla de propia mano a todos y cada uno de los condóminos, pues esto dificultaría considerablemente u obstaculizaría la preparación y celebración de la asamblea, por lo que bastaría con que cada convocatoria se hiciera llegar a la unidad de propiedad exclusiva (<sup>505</sup>), inclusive “deslizándola” por la puerta de acceso, sin embargo, convendría que en el reglamento se estableciera esta posibilidad y cuando se prevea que puedan existir problemas, al hacer esta “entrega” hacerlo con la presencia de testigos.

Señalamos antes que una vez integrado el quórum (según si se hace en primera, segunda o tercera convocatoria) las resoluciones se toman por la mayoría de los presentes, sin embargo, esta regla no aplica en los casos en los que la ley señala que la aprobación tiene que hacerse en asamblea, con un número específico de votos tal y como ocurre por ejemplo, en los casos en los que se busca modificar la constitución del condominio, el reglamento o para realizar obras nuevas (aunque nosotros ya hicimos una propuesta sobre estas obras).

En estos casos, en los que se requiere el voto de los condóminos que representen según el caso del 51% o el 75% del valor del condominio, hemos comentado que es muy difícil (y en algunos casos casi imposible) lograr este número de votos, ya que los habitantes del Distrito Federal por regla general ocupan su tiempo en otras cosas, y es muy difícil lograr que se reúnan, inclusive para las asambleas que tienen por objeto tomar el acuerdo para demandar a los condóminos morosos.

---

<sup>504</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 34, Frac. II

<sup>505</sup> Vid. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*. Edit. Porrúa. 10ª. Edición. México. 2006. P. 404

Nos es claro que el legislador, al exigir un porcentaje mínimo de votos, ha considerado que estas determinaciones por su importancia tienen que tener un sustento y respaldo democrático para que reflejen la voluntad real y mayoritaria de los condóminos. Sin embargo, como la ley señala en cada uno de estos casos que la resolución tiene que tomarse en una asamblea, dicho requisito se ha convertido en un gran obstáculo.

Al respecto, coincidimos con la opinión de Felipe De la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez, en el sentido de que es posible tomar decisiones fuera de la asamblea, basados en el último párrafo del artículo 32 de la Ley de Condominio, lo que implica que esto sería válido si en la escritura constitutiva o en el reglamento, se pacta esta posibilidad para tomar decisiones, por ejemplo, recabando votos por escrito en lugar de celebrar físicamente asambleas, siempre que se refieran exclusivamente a cuestiones propias de las asambleas ordinarias (<sup>506</sup>).

En efecto, en aquellos casos en los que la ley expresamente señala que el acuerdo tiene que tomarse en asamblea general extraordinaria, nos parece que no sería posible recurrir al procedimiento de recabar votos por escrito fuera de asamblea. Al respecto cabe señalar que en todos los casos en los que se requiere de un voto de 51% o del 75% del valor del condominio, la ley señala expresamente que esta aprobación tiene que hacerse en asamblea general y además extraordinaria.

En estas condiciones, el problema que señalamos, consistente en que es muy difícil obtener esta votación, subsiste, por lo que a nuestro juicio sería conveniente modificar esta exigencia, asegurando sin duda alguna la voluntad mayoritaria de los condóminos. Al respecto, en nuestra investigación nos enteramos de que en Suiza era factible que los condóminos podrían tomar acuerdos fuera de asamblea, es decir mediante formularios por escrito (<sup>507</sup>).

---

<sup>506</sup> Vid. DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Ob. Cit.* P. 265

<sup>507</sup> Vid. FRISCH Walter. *Comparación Sistemática del Derecho de Condominio en México, Alemania, Austria y Suiza.* *Ob. Cit.* P. 137

Igualmente nos percatamos que en el Estado de Jalisco, si no se logra el porcentaje de votos exigidos para tomar acuerdos en una asamblea, estos votos se pueden complementar con los condóminos que en forma auténtica se manifiesten conocedores de los acuerdos tomados (<sup>508</sup>)

Al efecto, nos parece que el requisito de que los acuerdos más importantes que se tomen en el régimen de convivencia en condominio se hagan en una asamblea extraordinaria, obedece a que este método, en principio, facilita la toma de decisiones y proporcionaba la seguridad de su contenido. Sin embargo, la realidad ha enseñado que es muy difícil reunir a las mayorías de los condóminos, por lo que nos parece que sería conveniente crear una forma en la que se facilite la toma de decisiones en aquellos casos en los que constituida la asamblea no se llega a reunir el número de votos para lograr el porcentaje exigido por la ley. Inclusive en estos casos, podría exigirse un mayor porcentaje de votación para asegurar que la decisión corresponda a una auténtica mayoría.

De esta manera, para instrumentar la anterior propuesta, propondríamos adicionar una fracción XI al artículo 33 de la Ley que establecería lo siguiente:

“Artículo 33.- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

XI.- En los casos en los que se exija un porcentaje de votos para que el acuerdo sea válido, los condóminos que no asistan a la asamblea, podrán adherirse a lo acordado siempre que lo hagan por escrito.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, para que el acuerdo sea válido, el porcentaje de votación exigido se aumentará en un 10%, salvo cuando se logre la unanimidad”.

---

<sup>508</sup> Cfr. Código Civil del Estado de Jalisco. Art. 1023.

**20.- EL PROBLEMA DE LA DURACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.-** La ley que estudiamos, señala que el condominio será administrado por la persona física o moral que designe la asamblea general, en los términos que señala la ley y el reglamento (<sup>509</sup>).

El nombramiento del administrador puede recaer en un condómino o en un administrador profesional (<sup>510</sup>). A su vez, en la práctica nos percatamos que el administrador profesional puede mantener con los condóminos una relación civil o en algunos casos laboral, cuando es empleado de los condóminos.

El nombramiento del administrador o la protocolización del mismo, deberá de registrarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a su designación en la Procuraduría Social. Dicha procuraduría emitirá en su caso dicho registro, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes (<sup>511</sup>).

A partir del registro del nombramiento, el administrador adquiere la representación de los condóminos ante terceros y autoridades.

Se plantea la duda acerca de que si el nombramiento del administrador es válido y surte sus efectos entre los condóminos antes de su registro o aún sin haberse registrado dicho nombramiento en la Procuraduría Social. Al respecto, coincidimos con la opinión de que como los condóminos no son terceros ni autoridades, el nombramiento entre ellos surte sus efectos aún sin el registro indicado (<sup>512</sup>). Sin embargo, en caso de juicio, aún cuando se busque demandar a un condómino, como la personalidad tiene que ser acreditada ante el juez, es necesario contar con dicho registro.

---

<sup>509</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 37

<sup>510</sup> Idem. Art. 38, Frac. I y II

<sup>511</sup> *Ib.* Art. 38, Frac. II, último párrafo.

<sup>512</sup> *Vid.* DE LA MATA PIZANA Felipe y otro. *Ob. Cit.* P. 269

En el subinciso 15.3 de este trabajo expusimos algunos de los problemas relacionados con la administración del condominio al cual nos remitimos. Ahora en este numeral, pretendemos abordar un problema sencillo, pero muy recurrente en los condominios. Nos referimos a la duración del cargo del administrador.

Cuando la asamblea de condóminos determina que el régimen de convivencia en condominio tenga una administración profesional, el administrador es contratado por el Comité de Vigilancia (<sup>513</sup>) y puede durar en el cargo el tiempo que se hubiere acordado, esto es, no hay en la ley ninguna limitación temporal.

En el caso de que la asamblea de condóminos resuelva que el condominio sea administrado por un condómino, la ley señala que este administrador puede durar un año y puede ser reelecto por dos periodos consecutivos, esto es, puede durar hasta tres años consecutivos en el cargo (<sup>514</sup>).

El administrador cuando es condómino, puede desempeñar su cargo en forma honorífica (lo cual es muy usual) o en algunos casos también cobra algunas cantidades (generalmente menores) o se le permite que no pague cuotas.

Como se puede apreciar, el legislador ha estimulado más a las administraciones profesionales al no fijarle límites temporales, en contraste con las administraciones de los propios condóminos, las cuales si tienen límites temporales. Esta limitación en la práctica, ha provocado un problema, ya que como indicamos en el inciso 17 de este trabajo, existen muchos condominios en los que la administración de los propios condóminos se prorroga en forma indefinida.

En efecto, en los casos en los que el administrador es un condómino y no cobra por desempeñar el cargo o muy poco por administrar el condominio, es difícil que otro u otros condóminos se interesen por desempeñar el cargo.

---

<sup>513</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 41

<sup>514</sup> *Idem.* Art. 42



En la realidad, los cargos condominales sólo son disputables en los condominios que reciben ingresos importantes, pero en los condominios que esto no ocurre, es muy difícil encontrar condóminos interesados en sacrificar su tiempo en beneficio de los demás.

Por lo anterior, en los condominios chicos (que son miles en la Ciudad de México), es común que las administraciones del condominio se prorroguen indefinidamente, violando la ley de condominio.

A nuestro juicio, la disposición legal que señala que el administrador cuando es condómino no puede durar más de tres años consecutivos, es una disposición antidemocrática porque impide que los condóminos puedan votar y decidir que un buen administrador pueda continuar por más años en el cargo.

Tal vez el legislador, al establecer la anterior limitación, pensó en que era mejor y quizá más democrático, permitir que otros condóminos pudieran ocupar y desempeñar el cargo de administrador. Sin embargo, insistimos que en los condominios chicos no existen disputas para llevar la administración, y en la realidad, por lo general son los mismos condóminos los que siguen encargándose de la administración aún después de los tres años, simplemente porque ningún otro condómino se interesa por ocupar y desempeñar el cargo. Sin embargo, en estos casos como hemos dicho, esta limitación antidemocrática ha colocado a miles de administraciones en la ilegalidad.

Por lo anterior, nuestra propuesta sería que desaparecieran las limitaciones temporales que impiden que un condómino pueda desempeñar el cargo por más de tres años consecutivos, siempre que sea elegido al cumplir el aniversario por la asamblea general de condóminos.

De esta manera, para instrumentar nuestra propuesta, propondríamos modificar el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual quedará en los términos siguientes:

“Artículo 42.- En el caso de la administración no profesional, el administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la asamblea general de condóminos”

**21.- LAS FICCIONES.-** Las ficciones jurídicas son construcciones ideales, que hacen las normas de derecho, para facilitar una concepción o situación jurídica, o para provocar una realidad deseada aunque inexistente, pero que es considerada por el legislador preferible a la actual y con la finalidad de facilitar la aplicación de los preceptos jurídicos (<sup>515</sup>).

De esta manera, en el régimen de convivencia en condominio regulado por la Ley de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es posible encontrar distintas ficciones jurídicas, mismas que explicamos a continuación:

**21.1.- EN LA CONSTITUCIÓN.-** Como recordamos en los numerales 8 y 9 de este trabajo, el régimen de condominio es un acto jurídico formal en el que el propietario o propietarios acuden ante un notario público, manifestando su voluntad en escritura pública, en la cual hacen constar los requisitos previstos en la ley.

Por disposición expresa de la ley que estudiamos, el condominio puede constituirse en construcciones ya hechas o en un simple “proyecto” (<sup>516</sup>), y es en este último supuesto, en el que encontramos la primera ficción.

---

<sup>515</sup> Vid. GAXIOLA MORAILA Federico Jorge. Voz: Ficción Jurídica en *Diccionario Jurídico Mexicano*. Edit. Porrúa y Universidad Nacional Autónoma de México. México 2005. tomo D-H, P. 1692

<sup>516</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 9 y 10, Frac. III.

Así es, el condominio puede constituirse sobre un simple proyecto, pero una vez otorgada la escritura ante notario público, dicho régimen existe y por una ficción jurídica el inmueble es dividido registral y catastralmente, en el número de unidades de propiedad privativa que se hayan hecho constar en la escritura pública, aunque aún no existan.

De esta manera, el condominio (al ser un simple proyecto) no existe en la realidad, pero la ficción jurídica que comentamos, permite la división que se hace constar registralmente pero no sólo eso, además, las futuras unidades de propiedad exclusiva pueden ser objeto de contratos como por ejemplo, la hipoteca (<sup>517</sup>), de promesa (<sup>518</sup>) y aun de compraventa (<sup>519</sup>), aunque no existan en la realidad.

En la constitución de condominio, es posible encontrar una segunda ficción jurídica cuando este régimen es otorgado por un solo propietario.

En efecto, uno de los elementos esenciales del condominio, lo es que en él existen derechos de propiedad individual (sobre las unidades de propiedad exclusiva), pero además, simultáneamente copropiedad sobre las zonas comunes (<sup>520</sup>), lo cual no existe cuando al constituirse el condominio comparece y otorga la constitución el único propietario del inmueble (<sup>521</sup>

Así es, cuando la constitución del condominio la hace un solo propietario, al otorgar la escritura pública el régimen existe, ya que como hemos dicho, el inmueble se divide registral y catastralmente en el número de unidades de propiedad exclusiva y en la copropiedad que se hace constar en la escritura pública. En este supuesto, en la realidad no existe la copropiedad debido a que esta institución jurídica existe solamente cuando una cosa o un derecho

---

<sup>517</sup> Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Art. 2896 Frac. IV

<sup>518</sup> *Idem.* Arts. 2243 y 2246

<sup>519</sup> *Ibidem.* Art. 1826, 2248 y 2309

<sup>520</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 3 y 8.

<sup>521</sup> *Vid.* DE PABLO SERNA Carlos. *Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales*, en Ciclo de mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en condominio . INFONAVIT, 1978, P.63

pertenece pro indiviso a varias personas, sin embargo en el caso que analizamos, por una ficción jurídica el condominio surte sus efectos desde su constitución aunque exista un solo propietario.

Más claro, en la constitución del condominio por un solo propietario, en la realidad es imposible la existencia de elementos comunes (que en el condominio se encuentran en copropiedad) porque éstos en la realidad le pertenecen al único propietario que otorga la constitución del régimen de condominio. Sin embargo, por una ficción legal la constitución del condominio surte sus efectos en el Registro Público de la Propiedad y en la Tesorería, pues estas zonas comunes (que no existen ya que sólo hay un propietario), se inscriben y tributan en forma separada de las unidades de propiedad exclusiva.

Además, en caso de que el constituyente del condominio celebre algún contrato de promesa o de hipoteca respecto de una unidad de propiedad exclusiva, en estos contratos se debe incluir la parte pro indiviso (de una copropiedad que en la realidad no existe) que le corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva.

En la doctrina se explica esta peculiar situación, señalando que el condominio se encuentra en un “estado primario” (<sup>522</sup>), que el condominio no tiene plenos efectos (<sup>523</sup>) o que el condominio se encuentra en un estado de prehorizontalidad (<sup>524</sup>), sin embargo, todos aceptan que el condominio existe, y esto sólo ocurre por una ficción jurídica, que permite considerar que existe la copropiedad aunque sólo haya un solo propietario.

**21.2.- EN LA INTEGRACIÓN DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL.-** En el condominio son partes integrales del derecho de propiedad y uso exclusivo los

---

<sup>522</sup> Vid. MORENO RIVERA Adrián. *Régimen de Propiedad y Condominio, Constitución y Plenos Efectos*. Ob. Cit. P. 3

<sup>523</sup> *Idem*. P. 149

<sup>524</sup> Vid. GONZÁLEZ CARRASCO Ma. Del Carmen. *Representación de la Comunidad de Propietarios y Legitimación Individual del Comunero en la Propiedad Horizontal*. Ob. Cit. P. 74 y 75

elementos anexos tales como estacionamiento (<sup>525</sup>), cuarto de servicio, jaulas, lavaderos, bodegas, etc. (<sup>526</sup>).

Cada uno de estos “anexos” junto con la unidad de propiedad exclusiva, constituyen un solo inmueble y así se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y en la Tesorería del Distrito Federal (<sup>527</sup>).

De esta manera, es posible que la unidad de propiedad exclusiva se encuentre físicamente en un lugar y que los anexos se encuentren en lugares distintos, pero por una ficción jurídica se consideran un solo inmueble (<sup>528</sup>).

Un ejemplo nos puede permitir apreciar esto con toda claridad. En un condominio vertical, es factible que el condómino que es propietario de un departamento en el quinto piso, tenga su estacionamiento anexo a su propiedad en un sótano 1, su bodega en el sótano 2 y la jaula de tendido y lavadero en la azotea en el piso 11. En este supuesto, aunque el departamento esté en el quinto piso y los anexos estén física y naturalmente en otros pisos, por una ficción jurídica se les considera un solo inmueble.

**21.3.- EN EL ÓRGANO SUPREMO.-** Para el adecuado funcionamiento del régimen de convivencia en condominio, la ley que estudiamos ha creado un órgano rector que sirve para que los condóminos se reúnan y tomen determinaciones.

---

<sup>525</sup> En el caso de los estacionamientos hay que recordar lo que señalamos en el inciso 14 en el que precisamos que no eran parte de la propiedad individual las zonas comunes destinadas a estacionamiento, ni los estacionamientos que en la práctica se les daba trato de propiedades individuales, al asignarles en la constitución del condominio indiviso, registrarlos como propiedad individual en el Registro Público de la Propiedad y darlos de alta catastralmente en forma individual.

<sup>526</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 16.

<sup>527</sup> *Vid.* ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. Conferencias del Curso de Actualización Notarial. *Ob. Cit.* P. 67 y 68.

<sup>528</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 16.

Este órgano es la asamblea general de condóminos, a la que la ley textualmente le otorga el carácter de "... órgano supremo del condominio" (<sup>529</sup>) sin apreciar que el condominio no es una persona jurídica (<sup>530</sup>).

En la realidad, la asamblea general de condóminos (junto con la administración y el Comité de Vigilancia) son partes integrantes de la administración del régimen de convivencia en condominio (<sup>531</sup>), pero no órganos del condominio (como lo señala la ley) ya que este último no tiene personalidad jurídica.

De esta manera, el legislador ha creado una ficción jurídica, al establecer la existencia de un órgano de una modalidad de la propiedad (el llamado condominio) que no tiene personalidad jurídica.

**21.4.- EN EL ADMINISTRADOR.-** Como lo señalamos en el subinciso 15.3 de este trabajo, para el funcionamiento del régimen de convivencia en condominio, la ley estableció la figura del administrador (además de la Asamblea General y del Comité de Vigilancia) en una forma muy compleja, porque en algunos casos el administrador es representante de los condóminos, en otras representa a las zonas comunes y en otras más, representa a los condóminos, inclusive en contra de alguno (s) de los condóminos.

Cuando la ley señala que el administrador tiene facultades de representación respecto de las zonas comunes (<sup>532</sup>) está creando una ficción jurídica, ya que las zonas comunes no pueden ser representadas ya que no tienen personalidad jurídica.

---

<sup>529</sup> *Idem.* Art. 31

<sup>530</sup> Cabe señalar que es usual que el legislador constituya ficticiamente órganos para el funcionamiento de instituciones jurídicas como en el caso de la quiebra o la herencia.

<sup>531</sup> *Vid.* DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Algunos temas relacionados con la Administración del Condominio.* Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVIT, México 1978. P. 78 y 79

<sup>532</sup> *Cfr.* Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Art. 43, Frac. XVII

Igualmente es posible que al nombrar al administrador de un condominio, alguno o algunos de los condóminos voten en contra de la designación mayoritaria. En este caso, a pesar de la voluntad de los condóminos minoritarios (que inclusive votaron en contra del nombramiento), de todas maneras el legislador por una ficción jurídica, establece que estos condóminos también serán representados por el administrador (<sup>533</sup>). Insistimos, esta ficción jurídica la establece el legislador para asegurar el funcionamiento de la convivencia en condominio, el cual está organizado por el régimen de mayorías.

La misma ficción anterior, la encontramos en aquellos casos en los que estando en funciones el administrador de un condominio, ingresa a la comunidad un nuevo condómino, que ni siquiera participó en la asamblea en la que se nombró al administrador, y en este supuesto el administrador también por una ficción jurídica es representante del nuevo condómino (<sup>534</sup>).

Finalmente, es factible que el administrador tenga que demandar a alguno de los condóminos cuando alguno de éstos incumple con sus obligaciones (<sup>535</sup>). En estos casos, para lograr el funcionamiento del condominio, la ley por una ficción jurídica permite que el representante, sin dejar de serlo, demande a su propio representado, lo cual en la realidad sería un absurdo (<sup>536</sup>).

---

<sup>533</sup> *Idem.* Art. 37 y 33, Frac. II y 35, Frac. II

<sup>534</sup> *Idem.* Art. 37, 41, 42 y 43

<sup>535</sup> *Ibidem.* Art. 43, Frac. XIX

<sup>536</sup> *Vid.* Domínguez Martínez Jorge Alfredo. *Ob. Cit.* P. 87

## CAPÍTULO V

### EL CONDOMINIO EN LOS ESTADOS

**22.- LOS ESTADOS.-** Nos es claro que revisar en detalle el régimen de convivencia en condominio en cada uno de los Estados del país, ameritaría hacer en cada caso una tesis independiente. Por esto, en este capítulo sólo nos limitaremos a mencionar los aspectos más interesantes que encontramos en nuestra investigación y/o que estén relacionados con los temas tratados en nuestro trabajo.

**22.1.- AGUASCALIENTES.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en el “Código Urbano para el Estado de Aguascalientes”, en sus artículos del 366 al 401.

En este código se regula al condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal, sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminados (<sup>537</sup>).
- Conforme al uso o destino, los condominios se clasifican en habitacional, comercial, de mercados, de cementerios, industriales, agropecuarios y especiales (<sup>538</sup>).
- Por su origen, pueden ser privados si son constituidos por particulares, o de orden público los que constituyen las instituciones u organismos de la Federación, el Estado y los Municipios (<sup>539</sup>).
- Al constituir el condominio, se debe acreditar la existencia de la fianza para responder sobre la ejecución de la construcción y los servicios de ésta (<sup>540</sup>).

---

<sup>537</sup> Cfr. Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. Art. 368, Frac. III, segundo párrafo.

<sup>538</sup> *Idem.* Art. 369

<sup>539</sup> *Ibidem.* Art. 370

<sup>540</sup> *Ib.* Art. 371, Frac. IX



- Para el debido desempeño de la administración, se le deberán entregar copias certificadas por notario público de la escritura constitutiva, plano general, planos tipo de las unidades de propiedad exclusiva y de los elementos comunes y del reglamento (<sup>541</sup>).
- Para la ejecución de obras voluntarias, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea (<sup>542</sup>).
- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos públicos, los condóminos no podrán arrendar o enajenar las unidades de propiedad exclusiva sino después de transcurridos cinco años de celebrado el contrato de promesa o compraventa, y además, de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial con el organismo público (<sup>543</sup>).
- En caso de enajenación de la unidad de propiedad exclusiva, tendrán derecho del tanto el inquilino que esté al corriente de las rentas y que hubiere ocupado el inmueble por más de tres años y en su caso, en segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere financiado o construido el condominio (<sup>544</sup>).
- Una misma persona no podrá adquirir por si o por medio de otra persona más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos. Tampoco podrán adquirir si son propietarios de otro inmueble en el mismo centro de población (<sup>545</sup>).
- La administración del condominio estará a cargo de un administrador único o de un comité de administración, según lo determine el reglamento o la asamblea de condóminos (<sup>546</sup>).
- El administrador o el presidente del comité de administración será el representante legal de los condóminos en todos asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá facultades de un apoderado para

---

<sup>541</sup> *lb.* Art. 371 in fine

<sup>542</sup> *lb.* Art. 387, Frac. III

<sup>543</sup> *lb.* Art. 388

<sup>544</sup> *lb.* Art. 389-391

<sup>545</sup> *lb.* Art. 392

<sup>546</sup> *lb.* Art. 393

administrar bienes y pleitos y cobranzas, pero no las facultades que requieran cláusula especial, salvo que se las confiera el reglamento o la asamblea <sup>(547)</sup>.

- Cualquier condómino disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones que violen el código, la escritura constitutiva o el reglamento, dentro de los 15 días naturales que sigan a la asamblea, sin que la oposición suspenda los acuerdos hasta que se dicte sentencia <sup>(548)</sup>.
- Las convocatorias se harán por la administración cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea y los condóminos que representen por lo menos el 35% del valor del condominio podrán convocar sin la intervención de la administración <sup>(549)</sup> y,
- Las cuotas omitidas se podrán cobrar en la vía ejecutiva civil siempre que existan tres recibos pendientes de pago <sup>(550)</sup>.

**22.2.- BAJA CALIFORNIA.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio, se regula en una ley especial denominada “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California”.

Se trata de una ley integrada por ocho títulos, 97 artículos y tres artículos transitorios. Al igual que la ley anterior, esta legislación es muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- En cada municipio se deben crear oficialías conciliadoras y calificadoras que en materia condominal tienen funciones de conciliación y arbitraje <sup>(551)</sup>,

---

<sup>547</sup> *Ib.* Art. 395

<sup>548</sup> *Ib.* Art. 398

<sup>549</sup> *Ib.* Art. 399

<sup>550</sup> *Ib.* Art. 404

<sup>551</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California. Art. 2, Frac. XIV y XVI, 78, 67 y 83-90

pueden retirar vehículos estacionados indebidamente en zonas comunes <sup>(552)</sup>, protocolizan las actas en las que se modifique la escritura constitutiva y registran estas modificaciones <sup>(553)</sup>, protocolizan las actas en las que se modifique el reglamento <sup>(554)</sup>, registran el nombramiento del administrador y expiden la constancia de registro, el cual es válido frente a terceros y autoridades <sup>(555)</sup>, autorizan el libro de actas del condominio <sup>(556)</sup>, auxilian al administrador para que los condóminos cumplan con sus obligaciones <sup>(557)</sup> y hacen efectivas las multas impuestas por la asamblea a los condóminos <sup>(558)</sup>.

- Existen dos tipos de reglamentos, a saber, el reglamento de cada condominio y un reglamento municipal para los condominios creados por los ayuntamientos <sup>(559)</sup>.
- Se establece expresamente que el condominio puede constituirse por disposición testamentaria <sup>(560)</sup> y en construcciones terminadas y en proceso de construcción <sup>(561)</sup>, lo que implica que no pueden hacerse en un simple proyecto.
- Se regulan dos tipos de condominio, los privados y los públicos constituidos por organismos públicos de la Federación, el Estado o los Municipios <sup>(562)</sup>.
- En los condominios en proceso de construcción se debe exhibir fianza para garantizar la construcción y los vicios de ésta <sup>(563)</sup>.
- Se prohíbe tener animales en el condominio, salvo que el reglamento o la asamblea lo aprueben <sup>(564)</sup>.

---

<sup>552</sup> *Idem.* Art. 29, Fracc VII

<sup>553</sup> *Ibidem.* Art. 35, Fracc IX, inciso a)

<sup>554</sup> *Ib.* Art. 35, Frac. IX, inciso b)

<sup>555</sup> *Ib.* Art. 40, Frac. III

<sup>556</sup> *Ib.* Art. 45, Frac. I

<sup>557</sup> *Ib.* Art. 45, Frac. XX

<sup>558</sup> *Ib.* Art. 81

<sup>559</sup> *Ib.* Art. 2, Frac. XIX y 76

<sup>560</sup> *Ib.* Art. 4, Fracc, IV

<sup>561</sup> *Ib.* Art. 4, Frac. V, Segundo párrafo

<sup>562</sup> *Ib.* Art. 5

<sup>563</sup> *Ib.* Art. 8, Frac. VIII

<sup>564</sup> *Ib.* Art. 20, Frac. IV

- Tiene los mismos órganos que en el Distrito Federal (asamblea general y administrador) pero al órgano de vigilancia se le denomina “consejo” de vigilancia (<sup>565</sup>).
- Se prohíbe que una sola persona por sí o por intermediario adquiera más de un condominio financiado o construido por organismos públicos (<sup>566</sup>).
- Aunque no sea diferente, es interesante señalar que la asamblea general puede acordar la restricción de servicios comunes pagados con las cuotas a los condóminos morosos excepto el agua potable (<sup>567</sup>) y también se les suspende el derecho de voto en la asamblea (<sup>568</sup>).
- Para modificar el reglamento del condominio en la convocatoria se deben incluir las propuestas de modificación y se deben aprobar por un mínimo del 75% del valor total del condominio, salvo en los habitacionales que se requiere el 51% de dicho valor (<sup>569</sup>) y,
- Cuando se busque cobrar cuotas condominales, no es necesario agotar ni la conciliación, ni el arbitraje y se cobran en la vía ejecutiva civil (<sup>570</sup>).

**22.3.- BAJA CALIFORNIA SUR.-** En este Estado la convivencia en condominio se regula en la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur”, la cual tiene 71 artículos distribuidos en nueve títulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Se señala textualmente que este régimen de propiedad no da origen al nacimiento de una personalidad jurídica (<sup>571</sup>).

---

<sup>565</sup> *Ib.* Art. 29, Frac. VII, Segundo párrafo y 49-53

<sup>566</sup> *Ib.* Art. 32

<sup>567</sup> *Ib.* Art. 37, Frac. XII

<sup>568</sup> *Ib.* Art. 38

<sup>569</sup> *Ib.* Art. 55

<sup>570</sup> *Ib.* Art. 67

<sup>571</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur. Art. 1, segundo párrafo.

- Prevé la existencia del condominio maestro que es la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, en los cuales cada condominio tiene para sí áreas de uso exclusivo y a su vez, existen áreas de uso común para todos los condominios que integran el condominio maestro <sup>(572)</sup>.
- También prevé el condominio de terreno urbano el cual se constituye por lotes de terreno individual considerados como unidades de propiedad exclusiva, en los cuales cada condómino puede edificar su construcción y zonas comunes urbanas <sup>(573)</sup>.
- El régimen de condominio puede constituirse en construcciones en proceso o terminados <sup>(574)</sup>.
- En caso de que se realicen promesas de enajenación de unidades de propiedad exclusiva, al constituir el condominio, se debe de hacer constar las características de la póliza de fianza para garantizar la ejecución de la construcción y los vicios de ésta <sup>(575)</sup>.
- Se admite el derecho del tanto, sólo a favor de los inquilinos y remite la regulación de este derecho a su Código Civil <sup>(576)</sup>.
- Para realizar obras voluntarias se requiere el acuerdo de la mayoría que represente el 75% del condominio en asamblea <sup>(577)</sup>.
- En caso de que la escritura constitutiva o el reglamento lo admitan, acepta las votaciones en la asamblea general a través de firma electrónica y/o videoconferencia <sup>(578)</sup>.
- Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea deberá mediar el plazo que señale el reglamento y en su defecto, dicho plazo no será menor a 10 días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas y

---

<sup>572</sup> *Idem.* Art. 2, Frac. VIII, 42 y 43

<sup>573</sup> *Ibidem.* Art. 5, Frac. I, inciso c)

<sup>574</sup> *Ib.* Art. 8

<sup>575</sup> *Ib.* Art. 9, Frac. IX

<sup>576</sup> *Ib.* Art. 24

<sup>577</sup> *Ib.* Art. 30, Frac. III

<sup>578</sup> *Ib.* Art. 32, Frac. X

entre la tercera convocatoria y la asamblea diez minutos de anticipación<sup>(579)</sup>.

- El condómino que no esté al corriente de todas sus cuotas condominales por acuerdo de la asamblea, puede ser suspendido del derecho de voto y no será considerado para el quórum de la asamblea<sup>(580)</sup>.
- En el supuesto de que el administrador sea un condómino, durará en el cargo el tiempo que determine la asamblea y se aclara que dicha función en ningún caso generará derechos de carácter laboral<sup>(581)</sup>.
- El libro de actas es autorizado por el comité de vigilancia<sup>(582)</sup>.
- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración incluyendo las que requieran cláusula especial, para articular y absolver posiciones, formular denuncias y querellas, otorgar el perdón y nombrar abogados (sic.) con las facultades específicas que en cada caso requieran<sup>(583)</sup>.
- En forma expresa, se prevé que en forma mancomunada el administrador y el presidente del comité de vigilancia podrán aperturar cuentas y librar cheques y cuando la asamblea lo acuerde, designar firmas autorizadas para el mejor manejo de dichas cuentas<sup>(584)</sup>.
- El comité de vigilancia será electo por el tiempo que determine la asamblea con posibilidades de reelección<sup>(585)</sup>.
- Las cuotas no pagadas se pueden reclamar en la vía ejecutiva civil cuando existan por lo menos tres cuotas ordinarias y una extraordinaria pendientes de pago<sup>(586)</sup>.
- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las unidades de propiedad exclusiva, por lo que cada condómino responderá sólo del que

---

<sup>579</sup> *Ib.* Art. 33

<sup>580</sup> *Ib.* Art. 36

<sup>581</sup> *Ib.* Art. 38

<sup>582</sup> *Ib.* Art. 40, Frac. I

<sup>583</sup> *Idem.* Frac. XV

<sup>584</sup> *Ibidem.*

<sup>585</sup> *Ib.* Art. 44

<sup>586</sup> *Ib.* Art. 47

corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y respecto de la propiedad común de manera proporcional y toda cláusula que establezca solidaridad entre los propietarios para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta (<sup>587</sup>).

- Los créditos que se originen por la escritura constitutiva, la traslación del dominio, por el reglamento o la ley, así como el pago de cuotas, queda garantizado preferentemente (sic.) con la unidad de propiedad exclusiva, por lo que todo interesado podrá obtener una liquidación de los adeudos pendientes (<sup>588</sup>).
- Se regula en forma especial el condominio de carácter vecinal.
- El Poder Ejecutivo del Estado, particularmente la Secretaría de Turismo y las autoridades municipales fomentan la cultura condominal a través de orientación, capacitación, cursos y talleres en materia condominal (<sup>589</sup>).
- Por la violación a la ley, se le pueden imponer multas a los condóminos y al administrador (<sup>590</sup>).

**22.4.- CAMPECHE.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en la “Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en tiempo compartido del Estado de Campeche”.

Se trata de una ley integrada por seis títulos, 130 artículos y tres artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

---

<sup>587</sup> *ib.* Art. 52

<sup>588</sup> *ib.* Art. 9, Frac. XI y 53

<sup>589</sup> *ib.* Art. 62

<sup>590</sup> *ib.* Art. 70 y 71

- Regula el fraccionamiento de terrenos que pueden ser residenciales, de habitación popular, residencial, campestre, industrial y de granjas, así como las obras y espacios de urbanización que requieren en cada caso (<sup>591</sup>).
- Prohíbe que una sola persona adquiera más de un condominio financiado o construido por instituciones oficiales, excepto si se ocupa por miembros de su propia familia (<sup>592</sup>).
- La convocatoria para celebrar asamblea general de condóminos se hace “mediante nota por escrito” con 10 días de anticipación y se colocan en uno o más lugares del condominio (<sup>593</sup>).
- Puede convocar a asamblea además del administrador y el comité de vigilancia, los condóminos individualmente y los acreedores que representen como mínimo la cuarta parte del valor del condominio (<sup>594</sup>).
- Se establece que los gravámenes deben dividirse entre los departamentos, viviendas, casas, cabañas o locales en condominio y establece la nulidad de las cláusulas que establezcan mancomunidad o solidaridad (<sup>595</sup>).
- Regula el uso, disfrute y servicios por tiempo compartido en hoteles, villas, conjuntos habitacionales, casas, departamentos, cabañas y otros inmuebles (<sup>596</sup>).
- Contiene un título relativo a infracciones que se aplica a fraccionadores y condominios con medidas tales como la suspensión de la construcción, suspensión de trámites en el Registro Público, suspensión para vender y demolición de obras y construcciones (<sup>597</sup>) y,
- Contiene un artículo que equipara al fraude varias conductas como no escriturar en un plazo de 90 días después de recibir el precio, condicionar

---

<sup>591</sup> Cfr. Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de Inmuebles en tiempo compartido del Estado de Campeche. Art. 16, 18 y 19-38

<sup>592</sup> *Idem.* Art. 85

<sup>593</sup> *Ibidem.* Art. 92

<sup>594</sup> *Ib.* Art. 92, segundo párrafo

<sup>595</sup> *Ib.* Art. 107

<sup>596</sup> *Ib.* Art. 111-122

<sup>597</sup> *Ib.* Art. 127



la escrituración a la recepción de dinero no pactado o proporcionar información falsa para obtener las autorizaciones para construir <sup>(598)</sup>.

**22.5.- COAHUILA.-** El régimen de convivencia en condominio en este Estado se regula en la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila”, la cual está constituida por siete capítulos, distribuidos en 42 artículos y tres artículos transitorios.

Al igual que las otras leyes, es muy similar a la Ley del Distrito Federal, en cuanto a las reglas de la propiedad, copropiedad, convivencia y órganos que administran este régimen. Entre las disposiciones interesantes, encontramos las siguientes:

- Se prevé el condominio en proyecto <sup>(599)</sup>.
- El propietario o propietarios que constituyan un condominio deben exhibir una fianza que garantice la ejecución de la obra y los vicios de ésta <sup>(600)</sup>.
- Para que cumpla con sus funciones al administrador se le debe de entregar copias certificadas ante notario de la constitución del condominio, plano general y de cada uno de los departamentos y del reglamento del condominio <sup>(601)</sup>.
- Los condominios habitacionales que se realicen por el INFONAVIT o por organismos públicos descentralizados del Estado pueden constituirse en documentos privados ratificados ante el Jefe del Registro Público de la Propiedad <sup>(602)</sup>.
- Prohíbe que una sola persona adquiera más de un departamento, vivienda o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de su propia familia <sup>(603)</sup>.

---

<sup>598</sup> *Ib.* Art. 130

<sup>599</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila. Art. 2, Frac. IV y V y 4 Frac. III

<sup>600</sup> *Idem.* Art. 4, Frac. VIII

<sup>601</sup> *Ibidem.* Art. 4, Frac. IX

<sup>602</sup> *Ib.* Párrafo Final

<sup>603</sup> *Ib.* Art. 18

- Para realizar obras voluntarias se requiere el voto de los condóminos que representen el 75% del condominio (<sup>604</sup>).
- Las asambleas generales ordinarias se celebran una vez al año y a ella pueden comparecer los acreedores hipotecarios de los condóminos y el voto se divide entre ellos en proporción al saldo del crédito (<sup>605</sup>).
- El administrador también es el Secretario del condominio y lleva dos libros (el de actas de asambleas y el de acreedores hipotecarios), los cuales deberán ser autorizados por el Municipio (<sup>606</sup>).
- Las controversias pueden someterse al arbitraje cuando así lo prevé el reglamento del condominio (<sup>607</sup>) y,
- Las cuotas condominales gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aún cuando se transmitan a terceros, y este gravamen se inscribe en el Registro Público con la liquidación del administrador suscrita también por el presidente del comité de vigilancia (<sup>608</sup>).

**22.6.- COLIMA.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se rige por el Código Civil y una ley especial denominada “Ley de Condominios, Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil”.

Se trata de una ley integrada por siete capítulos, distribuidos en 44 artículos y tres artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, la regulación de la propiedad individual y la copropiedad en zonas comunes, las reglas de convivencia, son muy parecidas a las del Distrito Federal. Sin embargo, encontramos algunas disposiciones muy interesantes:

---

<sup>604</sup> *Ib.* Art. 23, Frac. III

<sup>605</sup> *Ib.* Art. 24, Frac. I y III

<sup>606</sup> *Ib.* Art. 24, Frac. VIII, 28, Fracc I y III

<sup>607</sup> *Ib.* Art. 38

<sup>608</sup> *Ib.* Art. 40

- Para constituir un condominio hay que solicitar una autorización a cada Municipio, en el que nos llamó la atención, que hay que cumplir ciertos requisitos y entre los cuales se tienen que señalar la fuente de abastecimiento de agua potable y la solución a los problemas de contaminación, requisitos que no habíamos advertido en otras leyes (<sup>609</sup>).
- Al constituir el condominio se debe exhibir una fianza para responder de la construcción del condominio y de los vicios de éste (<sup>610</sup>).
- Simultáneamente a la constitución del condominio se debe constituir una asociación de condóminos que se dice que estaría integrada por los propietarios del condominio y la cual ejercerá la representación legal del condominio (sic.) (<sup>611</sup>).
- La asamblea general es el órgano supremo de la asociación de Condóminos y entre otras facultades, puede modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento (<sup>612</sup>).
- El administrador es el ejecutor de los acuerdos de la asamblea general de la asociación y realiza todos los actos de la administración del condominio, pero también representa a los condóminos para reclamar al administrador su responsabilidad (por no realizar las obras de mantenimiento), al constructor original (por los vicios de la construcción), o a otros condóminos (por realizar obras prohibidas) (<sup>613</sup>).
- El libro de actas de la Asociación deberá ser autorizado por la Secretaría General de Gobierno del Estado (<sup>614</sup>).
- Para modificar el reglamento, se recurre al voto del 75% de los condóminos (<sup>615</sup>).
- En caso de gravámenes, se establece que cada condómino responderá sólo del que corresponda a su propiedad prohibiéndose toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad entre propietarios (<sup>616</sup>).

---

<sup>609</sup> Cfr. Ley de Condominios, Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil. Art. 3, Frac. II y VIII

<sup>610</sup> *Idem.* Art. 4, Frac. VIII

<sup>611</sup> *Ibidem.* Art. 4, Frac. IX y 20

<sup>612</sup> *Ib.* Art. 20 y 22 Frac. XI

<sup>613</sup> *Ib.* Art. 24, Fracc IV y XII

<sup>614</sup> *Ib.* Art. 20, Frac. VII

<sup>615</sup> *Ib.* Art. 29

<sup>616</sup> *Ib.* Art. 40

- Las cuotas condominiales gozan de garantía real y la inscripción del gravamen otorga el derecho a obtener del administrador una liquidación del adeudo pendiente (<sup>617</sup>).

**22.7.- CHIAPAS.-** En este Estado se regula el régimen de convivencia en condominio en una ley especial denominada “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas”.

Se trata de una ley distribuida en nueve capítulos, 77 artículos y tres transitorios en los que se regula el régimen que estudiamos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Según el valor estimado por peritos catastrales de los condominios ya terminados, se clasifican los condominios en tipo residencial, tipo medio A, de interés social y popular (<sup>618</sup>).
- Prevé que puedan existir condominios de estacionamientos y regula con detalle condominios de mercados (<sup>619</sup>).
- Se puede constituir el condominio sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas (<sup>620</sup>).
- Al constituir el condominio se debe de exhibir una póliza de fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ella (<sup>621</sup>).

---

<sup>617</sup> *Ib.* Art. 41

<sup>618</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas. Art. 3-6

<sup>619</sup> *Idem.* Art. 21 y 62-77

<sup>620</sup> *Ibidem.* Art. 10

<sup>621</sup> *Ib.* Art. 12

- En la escritura constitutiva y en el reglamento se debe de hacer constar la obligación de todos los condóminos de garantizar el pago de las cuotas condominales <sup>(622)</sup>.
- Al administrador se le debe de entregar copias certificadas ante notario de la escritura constitutiva, planos generales, planos de cada unidad privativa y del reglamento para el debido desempeño de sus funciones <sup>(623)</sup>.
- Las reformas a la escritura constitutiva y/o al reglamento ambas del condominio deben de ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio <sup>(624)</sup>.
- Los espacios de estacionamiento pueden ser anexos a una unidad privativa, zona común o unidades privativas si son condominios de estacionamientos <sup>(625)</sup>.
- Tratándose de condominios financiados o construidos por el Estado, Municipios u organismos oficiales, no se pueden enajenar por ningún título, ni arrendar sino después de cinco años de haberlos ocupado ininterrumpidamente, salvo acuerdo especial <sup>(626)</sup>.
- Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra persona más de un condominio cuanto éstos sean financiados o construidos por el Estado, Municipios u organismos públicos <sup>(627)</sup>.
- Cada condominio (unidad privativa) sólo puede responder del gravamen que corresponda a su propiedad y se prohíbe toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad <sup>(628)</sup>.
- Los créditos que se originen por cuotas condominales gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casa o locales y la inscripción del gravamen en el Registro Público da derecho a cualquier interesado a obtener la liquidación de los adeudos pendientes de pago <sup>(629)</sup>.

---

<sup>622</sup> *ib.*

<sup>623</sup> *ib.*

<sup>624</sup> *ib.* Art. 13

<sup>625</sup> *ib.* Art. 21

<sup>626</sup> *ib.* Art. 34

<sup>627</sup> *ib.* Art. 38

<sup>628</sup> *ib.* Art. 39

<sup>629</sup> *ib.* Art. 40

- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del bien inmueble (sic.)<sup>(630)</sup>.
- El libro de actas puede ser autorizado por el gobierno del Estado o el Municipio<sup>(631)</sup>.
- El administrador es representante de los condóminos en relación con los derechos derivados del bien inmueble con facultades generales para pleitos y cobranzas, salvo que la escritura constitutiva o la asamblea le restrinja facultades<sup>(632)</sup>.
- Las cuotas condominales pendientes de pago causan intereses al tipo legal a menos que en la escritura constitutiva, en el reglamento o en la asamblea se hubiere establecido otra tasa, siempre que no sea mayor al 10% anual<sup>(633)</sup>.
- La acción ejecutiva civil para obtener el pago de cuotas se puede ejercitar siempre que existan por lo menos doce mensualidades pendientes de pago o dos cuotas si se trata de periodos mayores<sup>(634)</sup>.
- Los condóminos morosos no gozan de voz, ni voto en la asamblea ni se toman en cuenta para el quórum<sup>(635)</sup>.

**22.8.- CHIHUAHUA.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en el “Código Civil del Estado de Chihuahua” en el capítulo específico denominado “El Régimen de Propiedad en Condominio” en los artículos del 942 al 979.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

---

<sup>630</sup> *lb.* Art. 41

<sup>631</sup> *lb.*

<sup>632</sup> *lb.* Art. 45

<sup>633</sup> *lb.* Art. 51

<sup>634</sup> *lb.* Art. 52

<sup>635</sup> *lb.* Art. 55

- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se deben hacer cuando menos con 10 días de anticipación y se deben notificar en el domicilio registrado en la administración (<sup>636</sup>).
- Existe un comité consultivo y de vigilancia (<sup>637</sup>).
- Las actas en las que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en las que se distribuyan gastos ya efectuados se protocolizan ante notario público (<sup>638</sup>).
- Los créditos derivados del régimen de condominio seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio aunque se transmitan a terceros (<sup>639</sup>).
- Las controversias entre condóminos serán sometidas al arbitraje si así lo prevé el reglamento (<sup>640</sup>).

**22.9.- DURANGO.-** En este Estado el régimen de condominio se regula en la “Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango”, en sus artículos del 263 al 283.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas (<sup>641</sup>).
- Conforme al uso o destino, los condominios pueden ser habitacional, comercial, de mercado, de cementerio, industriales, agropecuarios y especiales (<sup>642</sup>).

---

<sup>636</sup> Cfr. Código Civil del Estado de Chihuahua. Art. 965

<sup>637</sup> *Idem.* Art. 969

<sup>638</sup> *Idem.* Art. 973

<sup>639</sup> *Ib.* 973 y 979

<sup>640</sup> *Ib.* Art. 977

<sup>641</sup> Cfr. Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango. Art. 264, Frac. III, in fine.

<sup>642</sup> *Idem.* Art. 266

- Al constituir el condominio, se debe de hacer constar la existencia de la fianza para garantizar la ejecución y calidad de la construcción <sup>(643)</sup>.
- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar o arrendar sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa <sup>(644)</sup>.
- En los condominios de interés social, una sola persona no podrá adquirir para sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva <sup>(645)</sup>.
- La administración del condominio estará a cargo de un administrador o de un comité de administración, según lo determine el reglamento o la asamblea <sup>(646)</sup>.
- El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio <sup>(647)</sup> y,
- Las convocatorias para celebrar asambleas se harán por el administrador cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de la misma y también podrán convocar, sin la participación del administrador, los condóminos que representen por lo menos el 35% del valor del condominio <sup>(648)</sup>.

**22.10.- ESTADO DE MÉXICO.-** En este Estado, el régimen de convivencia en condominio se regula en la “Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México”, la cual consta de 61 artículos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

---

<sup>643</sup> *Ibidem.* Art. 242, 250 y 267, Frac. VII

<sup>644</sup> *Ib.* Art. 273

<sup>645</sup> *Ib.* Art. 274

<sup>646</sup> *Ib.* Art. 275

<sup>647</sup> *Ib.* Art. 276

<sup>648</sup> *Ib.* Art. 277



- Se prevé expresamente que el condominio pueda constituirse en virtud de una disposición testamentaria <sup>(649)</sup>.
- El condominio puede constituirse sobre construcciones en proceso o ya terminadas <sup>(650)</sup>.
- Los condominios podrán ser de tipo habitacional progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial, agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto <sup>(651)</sup>, también pueden ser privados o públicos <sup>(652)</sup>.
- Al constituir el condominio, se deben de proporcionar los datos de la póliza de garantía para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos <sup>(653)</sup>.
- Se prohíbe tener animales en el condominio sin importar su tamaño o especie, salvo aquellos casos que expresamente sean permitidos por el reglamento o acordados por la asamblea <sup>(654)</sup>.
- Los condominios fincados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, sólo se pueden arrendar o enajenar bajo cualquier título observando las reglas que establezcan estos organismos y se prohíbe que una misma persona por sí o por medio de otra adquiera más de una unidad privativa <sup>(655)</sup>.
- Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad exclusiva, debe notificárselo previamente al administrador sin que esto implique derecho de preferencia o del tanto <sup>(656)</sup>.

---

<sup>649</sup> Cfr. Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. Art. 5, Frac. IV

<sup>650</sup> *Idem.* Frac. IV

<sup>651</sup> *Ibidem.* Art. 6

<sup>652</sup> *Ib.* Art. 7

<sup>653</sup> *Ib.* Art. 9, Frac. VII

<sup>654</sup> *Ib.* Art. 20, Frac. V

<sup>655</sup> *Ib.* Art. 25 y 27

<sup>656</sup> *Ib.* Art. 26

- Las asambleas generales se deben llevar a cabo por lo menos cada seis meses <sup>(657)</sup>.
- El libro de actas es autorizado por el Secretario del Ayuntamiento <sup>(658)</sup>.
- La asamblea en la que se designe administrador, debe tener la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos <sup>(659)</sup>.
- El condominio puede ser administrado por un solo administrador o por un comité de administración que durará en el cargo el tiempo que la asamblea determine, pero si son condóminos sólo pueden durar tres años <sup>(660)</sup>.
- Existirá una mesa directiva integrada por lo menos por un presidente, contralor, secretario y vocales, elegidos anualmente, que supervisarán al administrador o al comité de administración <sup>(661)</sup>.
- Se prevé expresamente que cada condómino responderá sólo de sus gravámenes y cualquier cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad se tendrá por no puesta <sup>(662)</sup>.
- Los ayuntamientos podrán expedir un reglamento general de condominio y promover la cultura condominal con charlas, conferencias y entrega de material <sup>(663)</sup>.
- En caso de controversia existe un procedimiento de conciliación y de arbitraje que son voluntarios. El de conciliación se realiza en el centro de mediación del poder judicial y el de arbitraje ante el síndico municipal <sup>(664)</sup>.
- El síndico municipal puede imponer multas por el incumplimiento de las obligaciones condominales <sup>(665)</sup>.

**22.11.- GUANAJUATO.-** En este Estado se regula el régimen de convivencia en condominio en su “Código Civil para el Estado de Guanajuato” en los artículos del 972 al 1036.

---

<sup>657</sup> *Ib.* Art. 28, Fracc I

<sup>658</sup> *Ib.* Art. 28, Fracc V

<sup>659</sup> *Ib.* Art. 28, Fracc VII

<sup>660</sup> *Ib.* Art. 30

<sup>661</sup> *Ib.* Art. 32 y 33

<sup>662</sup> *Ib.* Art. 37

<sup>663</sup> *Ib.* Art. 43 y 45

<sup>664</sup> *Ib.* 51-60

<sup>665</sup> *Ib.* Art. 47-50

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Se establece que el condominio puede constituirse en cumplimiento a una disposición testamentaria (<sup>666</sup>).
- Se contempla el condominio de terrenos (<sup>667</sup>).
- También se regula el conjunto condominal como la agrupación de condominios construidos en uno o varios inmuebles que formen una unidad, siempre que dichos condominios conserven para sí área de uso exclusivo y compartan accesos o vialidades y áreas comunes al conjunto, tales como parques, áreas verdes, servicios y equipamientos similares (<sup>668</sup>).
- Se establece que desde el momento en que se grave o se enajene una de las propiedades exclusivas del condominio o del conjunto, éste surtirá sus plenos efectos entre los otorgantes y sólo podrá extinguirse o modificarse por las causas previstas por dicho código (<sup>669</sup>).
- En caso de que el condominio se encuentre sólo en proyecto o que no esté totalmente terminado, deberá de hacerse constar expresamente esta circunstancia en el Registro Público y al ser concluido deberá de declararse esto ante Notario Público, exhibiendo la autorización administrativa de ocupación y el acta que levante el notario deberá inscribirse en el Registro Público (<sup>670</sup>).
- Se establece claramente que los condóminos no gozarán del derecho del tanto (<sup>671</sup>).
- Cuando existan vicios ocultos en la propiedad exclusiva, la acción del condómino para hacer valer sus derechos prescribe en cinco años

---

<sup>666</sup> Cfr. Código Civil para el Estado de Guanajuato Art. 972, Frac. V

<sup>667</sup> *Idem.* Art. 972

<sup>668</sup> *Ibidem.* Art. 972-A, 974 Frac. V, 978 y 979

<sup>669</sup> *Ib.* 976

<sup>670</sup> *Ib.* 977

<sup>671</sup> *Ib.* 983

contados a partir de que entre en posesión física o jurídica de dicha propiedad <sup>(672)</sup>.

- En caso de hipoteca cada condómino responderá del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva. Si no se ha dividido se puede pedir la división judicial <sup>(673)</sup>.
- Para emprender obras voluntarias, se requiere del voto de la totalidad de los condóminos <sup>(674)</sup>.
- En caso de juicio, para constituir el título ejecutivo se debe exhibir el acta de asamblea que acordó el pago de cuotas y el adeudo se acredita con un cotejo, que practica el juez o un notario público, de la partida deudora en la contabilidad del condominio <sup>(675)</sup>.
- En los contratos de arrendamiento de una unidad de propiedad exclusiva, deberá de incluirse la obligación de cumplir con el reglamento de condominio y anexarse un ejemplar de este reglamento <sup>(676)</sup>.
- El reglamento sólo se puede modificar con el voto de una mayoría que represente por lo menos el 75% del valor del condominio y los condóminos que representen el 25% pueden oponerse judicialmente a las reformas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la asamblea <sup>(677)</sup>.
- Tratándose de condominios de más de cincuenta unidades, la convocatoria para las asambleas debe hacerse publicando la convocatoria en el periódico oficial del Estado o en uno de los periódicos de mayor circulación, en el lugar en el que se encuentre el condominio o el conjunto <sup>(678)</sup>.
- Si un administrador no convoca a alguna asamblea prevista en la ley o en el reglamento, cualquier condómino puede requerirlo para que convoque y si no lo hace este hecho motivará su remoción <sup>(679)</sup>.

---

<sup>672</sup> *Ib.* 984

<sup>673</sup> *Ib.* Art. 991-993

<sup>674</sup> *Ib.* Art. 1001, Frac. II

<sup>675</sup> *Ib.* Art. 1006

<sup>676</sup> *Ib.* Art. 1008

<sup>677</sup> *Ib.* Art. 1009

<sup>678</sup> *Ib.* Art. 1013

<sup>679</sup> *Idem.*

- Los condóminos que representen por lo menos la décima parte del valor del condominio, pueden convocar a asamblea extraordinaria <sup>(680)</sup>.
- Cuando la unidad privativa se encuentre en usufructo en los asuntos relacionados exclusivamente con el uso y goce, el voto en la asamblea le corresponde al usufructuario y en los demás casos al nudo propietario <sup>(681)</sup>.
- El administrador durará en su encargo hasta en tanto no se nombre nuevo administrador y puede ser removido en cualquier momento por el voto de la mayoría de los condóminos <sup>(682)</sup>.
- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes del condominio, sea que se promuevan a su nombre o en contra de ellos y tendrá facultades de representación propias de un apoderado para administrar bienes y pleitos y cobranzas pero no las especiales, salvo que se las otorgue la asamblea <sup>(683)</sup>.
- El administrador debe llevar un libro de actas, libros de contabilidad, libro de condóminos (con todos sus datos incluyendo las de sus escrituras) y libro de inventarios <sup>(684)</sup> y,
- Todos los inmuebles construidos en condominio deben de estar asegurados por los menos contra los riesgos de terremoto, incendio y explosión sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos <sup>(685)</sup>.

**22.12.- GUERRERO.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se rige por la “Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero”, la cual consta de ocho títulos distribuidos en 87 artículos y cinco transitorios.

---

<sup>680</sup> *Ibidem.*

<sup>681</sup> *Ib. Art. 1018*

<sup>682</sup> *Ib. Art. 1024*

<sup>683</sup> *Ib. Art. 1025*

<sup>684</sup> *Ib. Art. 1028*

<sup>685</sup> *Ib. Art. 1034*

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Reconoce a los fideicomisarios en primer lugar como condóminos <sup>(686)</sup>.
- Se puede constituir un condominio sin construcciones (condominio de terrenos <sup>(687)</sup>).
- Regula a los conjuntos condominales que son dos o más condominios en un solo predio <sup>(688)</sup>.
- El condominio puede constituirse en construcciones en proyecto, en construcciones nuevas o construidas con anterioridad <sup>(689)</sup>.
- Las obras nuevas tienen que ser aprobadas por el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple de los condóminos <sup>(690)</sup>.
- Los conjuntos condominales se administran con juntas de administradores, con un comité de administración y un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios del conjunto <sup>(691)</sup>.
- Las asambleas son presididas por quien convoque y a falta de éste, por quien elija la asamblea y pueden convocar el administrador, el comité de vigilancia o por lo menos el 25% de los condóminos, acreditando la convocatoria ante notario público <sup>(692)</sup>.
- En los condominios de uso habitacional o mixtos con uso habitacional, la elección del administrador y del comité de vigilancia se hacen considerando un voto por cada unidad privativa (sin considerar el valor del indiviso) y en los condominios de uso comercial, industrial o mixto sin uso habitacional ésta será de acuerdo al indiviso <sup>(693)</sup>.

---

<sup>686</sup> Cfr. Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, número 557, Art. 2 y 20

<sup>687</sup> *Idem.* Art. 4

<sup>688</sup> *Ibidem.* Art. 6, Frac. II, inciso b)

<sup>689</sup> *Ib.* Art. 8

<sup>690</sup> *Ib.* Art. 35, Frac. I, inciso b)

<sup>691</sup> *Ib.* Art. 41, 55, 56 y 60

<sup>692</sup> *Ib.* Art. 42, Frac. I y 44, Frac. II

<sup>693</sup> *Ib.* Art. 42, Frac. IV

- La modificación al reglamento se protocolizará ante notario público y se debe de inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Estado <sup>(694)</sup>.
- La convocatoria para la celebración de la asamblea debe hacerse por lo menos con siete días naturales de anticipación en primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea debe mediar el plazo de un día por lo menos, y entre la tercera convocatoria y su celebración mediarán por lo menos doce horas <sup>(695)</sup>.
- Al condómino que adeude más de dos cuotas mensuales o extraordinarias se le suspende el derecho de voto en la asamblea <sup>(696)</sup>.
- El nombramiento del administrador se otorgará ante notario público (sic.) y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad <sup>(697)</sup>.
- Cuando el administrador sea un condómino, durará en su encargo un año y podrá ser reelecto en los términos que señale el reglamento <sup>(698)</sup>.
- El administrador tendrá facultades generales para pleitos y cobranzas y de administración de los bienes comunes incluyendo las que requieran cláusula especial conforme a la ley y cláusula en materia laboral (sic.) <sup>(699)</sup>.
- El comité de vigilancia durará un año desempeñándose en forma honorífica y podrá reelegirse para un periodo consecutivo excepto el presidente <sup>(700)</sup>.
- El reglamento del conjunto condominal será elaborado por los comités de vigilancia y administración y deberá ser aprobado por cada uno de los condominios del conjunto y se inscribirá en el Registro Público, el que previamente verificará que no contravenga a la ley y a la escritura constitutiva <sup>(701)</sup>.
- Se podrá ejercitar la vía ejecutiva civil para cobrar cuotas cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago <sup>(702)</sup>.

---

<sup>694</sup> *Ib.* Art. 43

<sup>695</sup> *Ib.* Art. 44, Frac. IV

<sup>696</sup> *Ib.* Art. 46

<sup>697</sup> *Ib.* Art. 48, in fine

<sup>698</sup> *Ib.* Art. 52

<sup>699</sup> *Ib.* Art. 53

<sup>700</sup> *Ib.* Art. 58

<sup>701</sup> *Ib.* Art. 64 y 65

<sup>702</sup> *Ib.* Art. 70

- El administrador podrá suspenderle al condómino que adeude cuotas, los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva que sean pagados con los fondos del condominio, previa autorización del comité de vigilancia (<sup>703</sup>).
- El notario público que elabore una escritura en la que se traslada el dominio de una unidad de propiedad exclusiva, deberá requerirle a la parte vendedora una constancia de no adeudo de cuotas condominales para el fondo de mantenimiento y administración y el de reserva, firmado por el administrador (<sup>704</sup>).
- Los gravámenes del condominio son divisibles y cada condómino responderá sólo por el gravamen que le corresponda prohibiendo toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad (<sup>705</sup>).
- Los créditos que se originen por obligaciones condominales están garantizados por la unidad de propiedad exclusiva (<sup>706</sup>).
- Se establecen multas económicas por violar lo dispuesto en algunas disposiciones de la ley (<sup>707</sup>).

**22.13.- HIDALGO.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en la “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo”, la cual consta de 56 artículos distribuidos en siete capítulos y dos artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Al constituir el condominio se debe de exhibir la fianza que garantice la ejecución de las obras y sus vicios (<sup>708</sup>).

---

<sup>703</sup> *Ib.* Art. 71

<sup>704</sup> *Ib.* Art. 72

<sup>705</sup> *Ib.* Art. 74

<sup>706</sup> *Ib.* Art. 75

<sup>707</sup> *Ib.* Art. 86

<sup>708</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo. Art. 6. Frac. VIII



- Cada condómino debe de contratar un seguro de vida (<sup>709</sup>).
- El condominio se puede constituir en construcciones ya hechas o en un terreno por construir (<sup>710</sup>).
- El destino del inmueble se puede modificar con el acuerdo del 80% de los condóminos (<sup>711</sup>).
- En los contratos de arrendamiento de una unidad de propiedad exclusiva se deberá incluir la obligación del inquilino, de acatar el reglamento de condominio y agregarle una copia de dicho reglamento (<sup>712</sup>).
- El inquilino tiene derecho del tanto y de retracto en caso de venta de una unidad de propiedad exclusiva (<sup>713</sup>).
- Las obras voluntarias se pueden hacer con el voto del 75% de los condóminos reunidos en asamblea (<sup>714</sup>).
- El libro de actas es autorizado por la Dirección de Obras Públicas (<sup>715</sup>).
- Cuando los condóminos sean más de diez, se puede constituir un comité de propietarios de tres personas, con facultad para resolver asuntos urgentes que le correspondan a la asamblea de condóminos mientras ésta no se reúna (<sup>716</sup>).
- En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá facultades de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, pleitos y cobranzas con facultad de absolver posiciones, y otras facultades se las puede otorgar la asamblea (<sup>717</sup>).
- Se puede ejercitar la vía ejecutiva civil cuando un condómino adeude tres recibos de pago (<sup>718</sup>).
- Se permite el arbitraje, si lo prevé el reglamento del condominio (<sup>719</sup>).

---

<sup>709</sup> *Idem.* Art. 7

<sup>710</sup> *Ibidem.* Art. 11

<sup>711</sup> *Ib.* Art. 14

<sup>712</sup> *Ib.* Art. 27

<sup>713</sup> *Ib.* Art. 29 y 30

<sup>714</sup> *Ib.* Art. 34, Frac. III

<sup>715</sup> *Ib.* Art. 35, Frac. VIII

<sup>716</sup> *Ib.* Art. 36

<sup>717</sup> *Ib.* Art. 41

<sup>718</sup> *Ib.* Art. 49

<sup>719</sup> *Ib.* Art. 52

- Cada condómino responde sólo del gravamen de su propiedad y se prohíbe toda cláusula que establezca mancomunidad de los propietarios (<sup>720</sup>).
- Los créditos derivados del condominio gozan de garantía real sobre los pisos, porciones, departamentos, viviendas, casas o locales y surten efectos contra terceros si se inscriben en el Registro Público de la Propiedad (<sup>721</sup>).

**22.14.- JALISCO.-** En este Estado, el régimen de convivencia está regulado por el “Código Civil del Estado de Jalisco” en los artículos 161, fracción XII y del 1001 al 1038.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio tiene personalidad jurídica (<sup>722</sup>) aunque cada condómino tiene la disposición de los bienes o espacios de propiedad exclusiva y de la parte de las zonas comunes que les corresponden (<sup>723</sup>), por lo que no se precisa cual es el patrimonio de dicha persona jurídica.
- Señala que en el condominio la titularidad (que luego identifica como propiedad) puede referirse a un espacio, a un uso o a bienes determinados (<sup>724</sup>).
- Se prevé la existencia del condominio compuesto, en el que dos o más condominios aprovechan áreas comunes y obras de infraestructura que coexisten en un mismo predio (<sup>725</sup>).
- Por su uso, los condominios pueden ser habitacionales, de alojamiento temporal, comercios, servicios, oficinas administrativas, abastos,

---

<sup>720</sup> *Ib.* Art. 53

<sup>721</sup> *Ib.* Art. 54

<sup>722</sup> *Cfr.* Código Civil del Estado de Jalisco. Art. 161, Frac. XII

<sup>723</sup> *Idem.* Art. 1001

<sup>724</sup> *Ibidem.*

<sup>725</sup> *Ib.* Art. 1002

almacenamiento, talleres, manufacturas, de usos industriales o de servicios municipales (<sup>726</sup>).

- Los condominios habitacionales no pueden tener una extensión mayor a 10 hectáreas o una población que exceda de dos mil quinientos habitantes, salvo que se acredite conforme a las normas de urbanización, la necesidad de tener mayor dimensión de población en cuyo caso el número de habitantes podrá incrementarse en un 20% (<sup>727</sup>).
- Al constituir el condominio, se deben describir las garantías para responder tanto por la terminación de las obras como por su calidad (<sup>728</sup>).
- Las obras de mejoramiento se tienen que aprobar en asamblea extraordinaria (<sup>729</sup>).
- El administrador designado por quien constituye el condominio, no puede durar más de un año (<sup>730</sup>).
- El administrador es el representante del condominio y el consejo de administración es el representante de los condóminos, ambos con facultades generales para actos de administración (<sup>731</sup>).
- El consejo de administración se integrará por el número de condóminos que determine el reglamento y su función es coadyuvar con la administración y vigilar al administrador (<sup>732</sup>).
- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración del condominio (<sup>733</sup>).
- Las asambleas generales pueden ser convocadas por el administrador, el consejo de administración o por el juez de primera instancia en el ramo civil, a petición de los condóminos que representen una quinta parte o a

---

<sup>726</sup> *Ib.* Art. 1004

<sup>727</sup> *Ib.* Art. 1005

<sup>728</sup> *Ib.* Art. 1006, Frac. X

<sup>729</sup> *Ib.* Art. 1009, Frac. III

<sup>730</sup> *Ib.* Art. 1011

<sup>731</sup> *Ib.* Art. 1012 y 1017, Frac. I

<sup>732</sup> *Ib.* Art. 1014 y 1017

<sup>733</sup> *Ib.* Art. 1019

solicitud de un solo condómino cuando se dejen de reunir por más de un año (<sup>734</sup>).

- Las asambleas extraordinarias pueden tomar resoluciones por los condóminos que representen cuando menos el 75% de los derechos del condominio, pero si no se logra este porcentaje en la asamblea, se puede complementar dentro de los 30 días siguientes naturales, con los condóminos que en forma auténtica se manifiesten concedores de los acuerdos tomados (<sup>735</sup>).
- En caso de controversias entre condóminos respecto al uso de las unidades privativas y bienes comunes, éstas se deben de resolver en arbitraje obligatorio, el cual resuelve el consejo de administración o el Secretario del Ayuntamiento en el caso de condominios de servicios municipales y las demás controversias por el juez de primera instancia de la ubicación del condominio (<sup>736</sup>) y,
- Se prevé la existencia de condominios habitacionales dúplex constituidos por dos viviendas (<sup>737</sup>).

**22.15.- MICHOACÁN.-** En este Estado, el régimen de convivencia en condominio se regula por la ley denominada “Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio”, la cual consta de 72 artículos distribuidos en seis capítulos y dos artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- La escritura constitutiva del condominio y el reglamento, se le deberán entregar al administrador para que desempeñe sus funciones (<sup>738</sup>).

---

<sup>734</sup> *Ib.* Art. 1022

<sup>735</sup> *Ib.* Art. 1023

<sup>736</sup> *Ib.* Art. 1031

<sup>737</sup> *Ib.* Art. 1035

<sup>738</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Art. 4

- La constitución del condominio se considera obligatoria desde que el inmueble construido o por construir se de en garantía real, desde que se venda o se prometa vender cualquiera de las divisiones proyectadas (<sup>739</sup>).
- Las modificaciones a la escritura constitutiva o al reglamento deben de inscribirse en el Registro Público (<sup>740</sup>).
- El destino del inmueble, el de alguna unidad privativa o el de las zonas comunes se puede cambiar con el voto del 80% del valor del condominio y las tres cuartas partes del número de condóminos (<sup>741</sup>).
- Se prevé y regula el condominio de mercados (<sup>742</sup>).
- Se establece que en el reglamento podrá regularse el derecho del tanto entre condóminos y para el caso de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales que estos organismos reglamentarán el derecho del tanto (<sup>743</sup>).
- Los inquilinos también gozan del derecho del tanto y de retracto (<sup>744</sup>).
- Para realizar obras puramente voluntarias se requiere el voto del 75% de los condóminos (<sup>745</sup>).
- El administrador será el representante de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, teniendo las facultades para administración, pleitos y cobranzas, pero no las especiales, salvo que se le otorguen por la asamblea general (<sup>746</sup>).
- Cuando se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en la que se distribuyan los gastos ya efectuados, el acta deberá de protocolizarse ante notario (<sup>747</sup>).

---

<sup>739</sup> *Idem.* Art. 5

<sup>740</sup> *Ibidem.* Art. 8

<sup>741</sup> *Ib.* Art. 9

<sup>742</sup> *Ib.* Arts. 11, Frac. I y 49-67

<sup>743</sup> *Ib.* Art. 16

<sup>744</sup> *Ib.* Art. 24-26

<sup>745</sup> *Ib.* Art. 31, Frac. III

<sup>746</sup> *Ib.* Art. 38

<sup>747</sup> *Ib.* Art. 45

- Los créditos relacionados con el condominio seguirán al dominio de las unidades de propiedad exclusiva y partes de la zona común que le correspondan (<sup>748</sup>).
- Las controversias relacionadas con el condominio se tramitan y deciden en juicio sumario (<sup>749</sup>) y,
- Los gravámenes son divisibles entre las distintas unidades de propiedad exclusiva y cada condómino sólo responderá del gravamen de su propiedad prohibiendo toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad para responder de algún gravamen anterior a la adquisición (<sup>750</sup>).

**22.16.- MORELOS.-** La convivencia en condominio se regula en este Estado en la “Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos”, la cual contiene 53 artículos distribuidos en diez capítulos y tres artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Se regula el condominio de terrenos en los que las unidades condominales son los lotes de propiedad exclusiva en las que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones y existen áreas de terreno para la comunicación interna, salida a la vía pública y otras instalaciones de uso común (<sup>751</sup>).
- El condominio puede constituirse en edificaciones ya construidas, en proceso de construcción, en proyectos y en terrenos (<sup>752</sup>).

---

<sup>748</sup> *Ib.*

<sup>749</sup> *Ib.* Art. 48

<sup>750</sup> *Ib.* Art. 68

<sup>751</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos. Art. 6, Frac. III y 15 Frac. III

<sup>752</sup> *Idem.* Art. 7

- Por su destino, los condominios pueden ser habitacionales, comerciales, de industria, ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas, agropecuarias y mercados (<sup>753</sup>).
- En la constitución del condominio se deben proporcionar los datos de la póliza de fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta (<sup>754</sup>).
- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades de representación de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, pleitos y cobranzas con facultad para absolver posiciones, más las facultades que se le otorguen por la asamblea general de condóminos (<sup>755</sup>).
- En el reglamento se pueden variar los plazos para convocar a la asamblea general (<sup>756</sup>).
- Las convocatorias para asamblea general se notifican en el lugar que hubieren señalado condóminos y acreedores registrados (<sup>757</sup>).
- Para modificar el reglamento en la convocatoria se deberán incluir las modificaciones que se propongan (<sup>758</sup>).
- Toda modificación al reglamento debe ser inscrita en el Registro Público (<sup>759</sup>).
- Las controversias en el condominio pueden sujetarse al arbitraje si así lo prevé el reglamento (<sup>760</sup>) y,
- Los créditos que se originen por obligaciones condominales gozan de garantía real sobre las unidades condominales aunque se transmitan a terceros. La inscripción de este gravamen en el Registro Público da

---

<sup>753</sup> *Ibidem.* Art. 8 y 50

<sup>754</sup> *Ib.* Art. 9, Frac. VIII

<sup>755</sup> *Ib.* Art. 28

<sup>756</sup> *Ib.* Art. 31

<sup>757</sup> *Ib.* Art. 32

<sup>758</sup> *Ib.* Art. 37

<sup>759</sup> *Ib.* Art. 38

<sup>760</sup> *Ib.* Art. 45

derecho a todo interesado a obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes (<sup>761</sup>).

**22.17.- NAYARIT.-** En este Estado el condominio está regido por la “Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit”, la cual está integrada por 70 artículos distribuidos en trece capítulos y tres artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Prevé la existencia del conjunto condominal consistente en la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, conservando cada uno de ellos áreas de uso exclusivo y además áreas de uso común para todos los condóminos del conjunto (<sup>762</sup>). Sin embargo, no hay normas especiales para su administración.
- Al constituir el condominio, se deben proporcionar los datos de la póliza de fianza para responder de la construcción de la obra y sus vicios (<sup>763</sup>).
- Existe el derecho del tanto entre condóminos, el cual tiene prioridad sobre el de los inquilinos (<sup>764</sup>).
- Se prevé la existencia del condominio de terrenos (<sup>765</sup>).
- En caso de que se modifique el reglamento, el acta debe protocolizarse ante notario público (<sup>766</sup>).
- Los condóminos que adeuden más de dos cuotas ordinarias o extraordinarias no tienen derecho de voto en la asamblea y tampoco son considerados para el quórum (<sup>767</sup>).

---

<sup>761</sup> *Ib.* Art. 47

<sup>762</sup> *Cfr.* Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. Art. 2, Frac. III

<sup>763</sup> *Idem.* Art. 10, Frac. XI

<sup>764</sup> *Ibidem.* Art. 20

<sup>765</sup> *Ib.* Art. 22, Frac. III

<sup>766</sup> *Ib.* Art. 27, Frac. IX, inciso b)

<sup>767</sup> *Ib.* Art. 30



- Cuando el administrador es un condómino, su encargo durará un año y sólo puede ser reelegido por un periodo consecutivo más. Posteriormente, puede ser electo para periodos no consecutivos (<sup>768</sup>).
- Se llevan dos libros, uno de actas de asambleas y otro de acreedores autorizados (sic.) por fedatario público (<sup>769</sup>).
- Los miembros del comité de vigilancia duran un año y no pueden ser reelectos para un periodo consecutivo (<sup>770</sup>).
- Para modificar el reglamento del condominio, se deben de incluir en la convocatoria las modificaciones que se propongan y toda modificación debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad (<sup>771</sup>).
- La vía ejecutiva civil para lograr el cobro de cuotas adeudadas, se puede ejercitar cuando existan por lo menos tres recibos pendientes de pago (<sup>772</sup>).
- Cada condómino responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto a la propiedad común, prohibiéndose cualquier cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios (<sup>773</sup>).
- Los créditos derivados del condominio gozan de garantía real sobre las unidades de propiedad exclusiva aún cuando se transmitan a terceros. La inscripción de este gravamen en el Registro Público le da el derecho a cualquier interesado a obtener una liquidación de los adeudos pendientes (<sup>774</sup>).
- Las controversias que se susciten en el condominio serán sometidas al arbitraje si así lo prevé el reglamento (<sup>775</sup>).
- En los condominios de interés social financiados o construidos por instituciones públicas, ninguna persona puede adquirir más de un

---

<sup>768</sup> *Ib* Art. 34

<sup>769</sup> *Ib*. Art. 35

<sup>770</sup> *Ib*. Art. 38

<sup>771</sup> *Ib*. Art. 43

<sup>772</sup> *Ib*. Art. 48

<sup>773</sup> *Ib*. Art. 52

<sup>774</sup> *Ib*. Art. 53

<sup>775</sup> *Ib*. Art. 54

departamento, vivienda, casa o local, excepto si se ocupan por miembros de su propia familia (<sup>776</sup>).

- En el caso de preventas, deberá estar constituido el régimen de condominio, se debe otorgar fianza para garantizar que se realice la obra y afectar en fideicomiso irrevocable el predio para garantizar la realización de la obra (<sup>777</sup>) y,
- Las violaciones a la ley son sancionadas con multa que pueden imponer la Secretaría de Obras Públicas o el Ayuntamiento que corresponda dentro de su ámbito de competencia (<sup>778</sup>).

**22.18.- NUEVO LEÓN.-** En este Estado el condominio se regula en la “Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León”, la cual está integrada por 39 artículos distribuidos en ocho capítulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Prevé el condominio en inmuebles construidos y en proyecto (<sup>779</sup>).
- Establece que el reglamento puede establecer las formas y requisitos de la convocatoria para la reunión de la asamblea general (<sup>780</sup>).
- Establece que las asambleas podrán celebrarse sin necesidad de convocatoria, siempre que en el momento de votación estén presentes todos los condóminos o sus representantes (<sup>781</sup>).
- El administrador tendrá respecto de las zonas comunes, las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar

---

<sup>776</sup> *Ib.* Art. 57

<sup>777</sup> *Ib.* Art. 65

<sup>778</sup> *Ib.* Art. 66 y 67

<sup>779</sup> *Cfr.* Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León. Art. 4.

<sup>780</sup> *Idem.* Art. 12, Frac. III

<sup>781</sup> *Ibidem.* Art. 21

bienes así como pleitos y cobranzas, con facultad de articular y absolver posiciones <sup>(782)</sup>.

- Existe un comité consultivo y de vigilancia para supervisar y asesorar al administrador <sup>(783)</sup>.
- Se le deja a la asamblea la forma de determinar que las obligaciones de los condóminos tengan la naturaleza de título ejecutivo (sic.) y se establece que estos créditos seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio aunque se transmitan a terceros <sup>(784)</sup>.
- Los gravámenes son divisibles de tal forma que cada condómino responde sólo del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva, estableciendo que las cláusulas que establezcan mancomunidad o solidaridad entre los propietarios se tendrá por no puesta <sup>(785)</sup> y,
- Se establece que los créditos derivados del régimen de condominio gozan de garantía real y que la inscripción de este gravamen da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes <sup>(786)</sup>.

**22.19.- OAXACA.-** En este Estado, el régimen de convivencia en condominio se regula por la “Ley de Condominio del Estado de Oaxaca”, la cual consta de 30 artículos distribuidos en cinco capítulos y cuatro artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

---

<sup>782</sup> *Id.* Art. 26

<sup>783</sup> *Id.* Art. 27

<sup>784</sup> *Id.* Art. 30

<sup>785</sup> *Id.* Art. 35

<sup>786</sup> *Id.* Art. 36

- El condómino es propietario individual y exclusivo de un espacio arquitectónico que puede ser una vivienda, departamento, casa, nivel o local <sup>(787)</sup>.
- Se establece que el reglamento del condominio puede contener sanciones <sup>(788)</sup>.
- Además de la asamblea general de condóminos, se prevé la existencia de un consejo directivo (integrado por un presidente y un secretario y vocales, éstos últimos si el número de condóminos lo permite) que es el órgano ejecutivo de la asamblea <sup>(789)</sup>.
- Los miembros del consejo directivo sólo pueden ser condóminos y durarán en su encargo tres años y pueden ser reelectos por otro periodo igual <sup>(790)</sup>.
- El presidente del consejo directivo tendrá la representación legal de los condóminos ante las autoridades administrativas, judiciales, laborales, árbitros y particulares, con el poder más amplio para administrar bienes y pleitos y cobranzas con todas las facultades que requieran de cláusula especial <sup>(791)</sup>.
- En los condominios de dos o más edificios se nombrarán un delegado y un secretario que formarán parte del consejo directivo <sup>(792)</sup>.
- El consejo directivo debe sesionar cuando menos cada quince días y los acuerdos se toman por mayoría, teniendo el presidente voto de calidad <sup>(793)</sup>.
- El libro de actas es autorizado por el juez de primera instancia del lugar de ubicación del condominio <sup>(794)</sup> y,
- En los condominios de interés social mientras subsista el crédito no se podrá transmitir la propiedad, una vez pagado el crédito, deberán transcurrir

---

<sup>787</sup> Cfr. Ley de Condominio del Estado de Oaxaca. Art. 1°.

<sup>788</sup> *Idem.* Art. 5, Frac. I

<sup>789</sup> *Ibidem.* Art. 10 y 12

<sup>790</sup> *Ib.* Art. 12 y 13

<sup>791</sup> *Ib.* Art. 14

<sup>792</sup> *Ib.* Art. 17

<sup>793</sup> *Ib.* Art. 19

<sup>794</sup> *Ib.* Art. 21

cinco años para poder vender y además el organismo oficial que los hubiera construido o financiado tendrá derecho del tanto (<sup>795</sup>).

**22.20.- PUEBLA.-** En este Estado, el régimen de convivencia en condominio está regulado en el “Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla”, en sus artículos del 1116 al 1186.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Se puede constituir condominios en construcciones terminadas, en proyectos y en terrenos (<sup>796</sup>).
- Sólo por acuerdo unánime se puede modificar el destino del edificio, terreno o predio y el especial del local o unidad privativa (<sup>797</sup>).
- Si la hipoteca se constituye sobre la totalidad del inmueble será forzoso determinar la porción del crédito que corresponde a cada local, pudiendo cualquiera de ellos ser redimido del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantice (<sup>798</sup>).
- Expresamente se señala que los condóminos no tienen derecho del tanto (<sup>799</sup>).
- Para hacer obras voluntarias, se requiere del acuerdo unánime (<sup>800</sup>).
- No se señala un periodo de duración del administrador y sólo se establece que podrá ser removido por el acuerdo de la mayoría de los condóminos (<sup>801</sup>).
- El administrador representa a los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan en su nombre

---

<sup>795</sup> *Ib.* Art. 24

<sup>796</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Art. 1122 y 1147.

<sup>797</sup> *Idem.* Art. 1126

<sup>798</sup> *Ibidem.* Art. 1138, 1162-1164

<sup>799</sup> *Ib.* Art. 1139

<sup>800</sup> *Ib.* Art. 1146, Frac. IV

<sup>801</sup> *Ib.* Art. 1149

o en contra de ellos y tendrá facultades de un apoderado para administrar bienes y pleitos y cobranzas, pero no las que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por reglamento o asamblea <sup>(802)</sup>.

- El reglamento puede modificarse por el acuerdo unánime de la asamblea, pero si uno o varios niegan su consentimiento, la minoría puede someter el caso a la decisión de la autoridad judicial <sup>(803)</sup> y,
- Se regula en forma específica el condominio de mercados <sup>(804)</sup>.

**22.21.- QUERÉTARO.-** En este Estado, el régimen de convivencia en condominio se rige por el “Código Urbano para el Estado de Querétaro” en los artículos del 175 al 217.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Prevé que el condominio pueda constituirse en terrenos <sup>(805)</sup>, en construcciones en proyecto, en proceso de construcción o terminadas <sup>(806)</sup>.
- Al constituir el condominio se deben hacer constar las características de la póliza de fianza para responder de la ejecución de las construcciones y de los vicios de éstas <sup>(807)</sup>.
- Para el mejor desempeño del cargo se le entrega al administrador copias certificadas por notario público de la escritura constitutiva, planos generales y de cada unidad privativa y del reglamento <sup>(808)</sup>.
- Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales tendrán derecho del tanto y de retracto en primer lugar los inquilinos y en segundo lugar las instituciones oficiales citadas <sup>(809)</sup>.

---

<sup>802</sup> *Ib.* Art. 1150, Frac. VII

<sup>803</sup> *Ib.* Art. 1155 y 1158

<sup>804</sup> *Ib.* Art. 1167-1186

<sup>805</sup> *Cfr.* Código Urbano para el Estado de Querétaro. Art. 178

<sup>806</sup> *Idem.* Art. 177

<sup>807</sup> *Ibidem.* Art. 180, Frac. VIII

<sup>808</sup> *Ib.* Art. 180, in fine

<sup>809</sup> *Ib.* Art. 192-194

- Se prohíbe que una misma persona adquiera más de una unidad privativa en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales <sup>(810)</sup>.
- Las obras voluntarias requieren del voto aprobatorio del 75% de los condóminos <sup>(811)</sup>.
- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá facultades y obligaciones de un apoderado general para actos de administración, pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones más las facultades que le otorgue la asamblea <sup>(812)</sup> y,
- El cobro de las cuotas condominales adeudadas por la vía ejecutiva civil procede cuando existan tres recibos pendientes de pago <sup>(813)</sup>.

**22.22.- QUINTANA ROO.-** El régimen de convivencia en condominio en este Estado se regula en el “Código Civil para el Estado de Quintana Roo”, en los artículos del 2004 al 2065.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- En construcciones vastas (sic.) se prevé la existencia de varios condominios independientes en una misma propiedad <sup>(814)</sup>.
- Al constituir el condominio se deben proporcionar las características de la póliza de fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta <sup>(815)</sup>.
- Existe el derecho del tanto, en primer lugar a favor de los inquilinos que hayan ocupado la unidad privativa por más de un año y estén al corriente

---

<sup>810</sup> *Ib.* Art. 195

<sup>811</sup> *Ib.* Art. 200, Frac. III

<sup>812</sup> *Ib.* Art. 206

<sup>813</sup> *Ib.* Art. 212

<sup>814</sup> *Cfr.* Código Civil para el Estado de Quintana Roo. Art. 2012, Frac. II

<sup>815</sup> *Idem.* Frac. IX

de sus rentas y en segundo lugar en su caso, a favor de las instituciones oficiales que hubieran construido o financiado el condominio (<sup>816</sup>).

- Se prohíbe que una misma persona adquiera más de una unidad privativa en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia (<sup>817</sup>).
- Para realizar obras puramente voluntarias, se requiere el voto del 75% del condominio reunidos en asamblea (<sup>818</sup>).
- Se deben llevar dos libros, el de actas de la asamblea y el de acreedores, ambos autorizados por el Presidente Municipal del lugar en el que se encuentre el condominio (<sup>819</sup>).
- En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá facultades de representación como un apoderado general para administrar bienes, pleitos y cobranzas con facultad de articular y absolver posiciones y para otro tipo de facultades se requerirá el acuerdo de la asamblea (<sup>820</sup>).
- Las cuotas condominales omitidas se pueden cobrar en la vía ejecutiva civil cuando existan tres recibos pendientes de pago (<sup>821</sup>).
- Los gravámenes son divisibles entre cada unidad de propiedad exclusiva y cada condómino sólo responderá del gravamen que le corresponda, prohibiendo cualquier cláusula que establezca solidaridad entre condóminos (<sup>822</sup>) y,
- Los créditos originados por las escrituras constitutivas, traslación de dominio y el reglamento gozan de garantía real sobre la unidad de propiedad exclusiva aunque se transmita a terceros. La inscripción de este gravamen le da el derecho a cualquier interesado a obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de adeudos (<sup>823</sup>).

---

<sup>816</sup> *Ibidem.* Art. 2026

<sup>817</sup> *Ib.* Art. 2028

<sup>818</sup> *Ib.* Art. 2037, Frac. III

<sup>819</sup> *Ib.* Art. 2038, Frac. VIII y 2044, Frac. I

<sup>820</sup> *Ib.* Art. 2046

<sup>821</sup> *Ib.* Art. 2052

<sup>822</sup> *Ib.* Art. 2058 y 2059

<sup>823</sup> *Ib.* Art. 2060 y 2061



**22.23.- SAN LUIS POTOSÍ.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en la “Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí”, la cual consta de 87 artículos distribuidos en siete títulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio puede constituirse en construcciones nuevas, en proyecto o ya construidas con anterioridad (<sup>824</sup>).
- Regula el conjunto condominal en el que existen dos o más condominios construidos en un solo predio siempre que cada uno de ellos conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los condóminos del conjunto (<sup>825</sup>).
- En el caso de construcciones nuevas, es potestativo para quien constituye el régimen de condominio el exhibir póliza de fianza para garantizar la ejecución de las construcciones y sus vicios (<sup>826</sup>).
- Para realizar obras nuevas, se requiere el voto del 75% del valor del condominio y la mayoría simple del total de condóminos (<sup>827</sup>).
- En el caso de un conjunto condominal se prevén asambleas de administradores para tratar asuntos relativos a los bienes comunes del conjunto (<sup>828</sup>).
- La convocatoria para asamblea la pueden expedir el administrador, el comité de vigilancia, el 25% de los condóminos y en caso de falta de

---

<sup>824</sup> Cfr. Ley Sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí. Art.

11

<sup>825</sup> *Idem.* Art. 9, 33, 46, 47 y 55

<sup>826</sup> *Ib.* Art. 29, Frac. II

<sup>827</sup> *Ib.* Frac. III

<sup>828</sup> *Ib.* Art. 33, Frac. III

administrador o negativa de éste para convocar, lo pueden hacer por lo menos dos condóminos (<sup>829</sup>).

- La asamblea general de condóminos debe ser convocada con la anticipación fijada en el reglamento y a falta de disposición deben ser siete días naturales antes. Entre la segunda convocatoria y la asamblea debe mediar un plazo mínimo de dos horas y entre la tercera convocatoria y su celebración mediará cuando menos una hora de anticipación (<sup>830</sup>).
- Cuando por la importancia de los asuntos a tratar se considere necesario por el administrador o cuando menos por el 25% de los condóminos, se podrá solicitar la presencia de un fedatario público o un representante del municipio (<sup>831</sup>).
- El nombramiento del administrador para que surta sus efectos ante terceros y autoridades, debe registrarse en el ayuntamiento que corresponda (<sup>832</sup>).
- El reglamento de condominio se elaborará con base en los formatos diseñados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, mismo que deberá ser ratificado por la asamblea y registrado en el municipio, el que previamente verificará que no contravenga la ley (<sup>833</sup>).
- En el caso de conjuntos condominales, el reglamento será elaborado por los comités de vigilancia y administración y deberán ser aprobados por la asamblea general de cada uno de los condominios del conjunto (<sup>834</sup>).
- Las cuotas no pagadas causarán intereses al tipo que fije el reglamento, pero no podrán rebasar la tasa líder publicada por el Banco de México y no serán capitalizables (<sup>835</sup>).
- Las cuotas omitidas se pueden cobrar en la vía ejecutiva civil cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago (<sup>836</sup>).

---

<sup>829</sup> *lb.* Frac. III inciso d)

<sup>830</sup> *lb.* Frac. IV

<sup>831</sup> *lb.* Frac. VI

<sup>832</sup> *lb.* Art 39, Frac. II

<sup>833</sup> *lb.* Art. 53

<sup>834</sup> *lb.* Art. 55

<sup>835</sup> *lb.* Art. 61

<sup>836</sup> *lb.* Art. 62

- Los gravámenes del condominio son divisibles entre cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios, se tendrá por no puesta <sup>(837)</sup>.
- Los créditos que se originen por las escrituras constitutivas, de traslación de dominio, por la ley o el reglamento así como el pago de cuotas están garantizadas por la unidad de propiedad exclusiva, quedando este gravamen en segundo lugar respecto de cualquier hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse. Todo interesado podrá obtener la liquidación de los adeudos pendientes <sup>(838)</sup>.
- Los municipios tendrán competencia para resolver controversias entre condóminos o entre éstos y su administración por la vía de la conciliación ante la presentación de una queja y por medio del arbitraje si lo aceptan las partes <sup>(839)</sup> y,
- Los municipios pueden imponer multas a los condóminos por violar la ley <sup>(840)</sup>.

**22.24.- SINALOA.-** El régimen de convivencia en condominio en este Estado se regula en la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa”, la cual contiene 42 artículos distribuidos en diez capítulos y tres artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Al constituir el condominio, se deben aportar las características de la póliza de fianza para responder de la construcción de la obra y de sus vicios <sup>(841)</sup>.

---

<sup>837</sup> *Ib.* Art. 64

<sup>838</sup> *Ib.* Art. 65

<sup>839</sup> *Ib.* Art. 66-76

<sup>840</sup> *Ib.* Art. 84-87

<sup>841</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa. Art. 3, Frac. VIII

- Al administrador se le entregarán copias certificadas de la escritura constitutiva, plano general del condominio, planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y del reglamento <sup>(842)</sup>.
- La ley regula en forma especial el condominio de terrenos al cual denomina “De los desarrollos urbanos integrales o turísticos en Condominio” construidos en una sola unidad topográfica <sup>(843)</sup>.
- Las obras puramente voluntarias requieren de la aprobación del 75% de los condóminos reunidos en asamblea <sup>(844)</sup>.
- Se establece que ninguna persona podrá adquirir más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia <sup>(845)</sup>.
- Se establece el derecho del tanto en primer lugar a favor del inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas y en segundo lugar, a favor de organismos públicos que hayan financiado o construido el condominio <sup>(846)</sup>.
- Además del administrador y del comité de vigilancia, también pueden convocar a asamblea los condóminos y acreedores cuando acrediten ante notario público o juez que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio <sup>(847)</sup>.
- Se deben de llevar dos libros. El de actas de asambleas y el de registro de acreedores, ambos autorizados por la Secretaría del Ayuntamiento de donde se encuentre ubicado el condominio <sup>(848)</sup>.
- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general para administrar bienes, pleitos y

---

<sup>842</sup> *Idem.* Art. 3 in fine

<sup>843</sup> *Ibidem.* Art. 6 Bis-A-6 Bis-H

<sup>844</sup> *Ib.* Art. 19, Frac. III

<sup>845</sup> *Ib.* Art. 22

<sup>846</sup> *Ib.* Art. 24, Frac. I

<sup>847</sup> *Ib.* Art. 25, Frac. VIII

<sup>848</sup> *Ib.* Art. 29, Frac. I

cobranzas con la facultad de articular y absolver posiciones y la asamblea puede otorgarle más facultades <sup>(849)</sup>.

- La vía ejecutiva civil para cobrar cuotas omitidas, se puede ejercitar cuando existan tres recibos pendientes de pago <sup>(850)</sup>.
- Los gravámenes son divisibles entre cada una de las unidades de propiedad exclusiva, por lo que cada condómino sólo responderá del gravamen que corresponda a su propiedad y se prohíbe toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad entre condóminos <sup>(851)</sup> y,
- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en la ley, la escritura constitutiva, traslación de dominio o por el reglamento, gozan de garantía real sobre las unidades de propiedad exclusiva y la inscripción de este gravamen en el Registro Público da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor la liquidación de los adeudos <sup>(852)</sup>.

**22.25.- SONORA.-** En este Estado la convivencia en el condominio se regula en la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora”, la cual consta de 44 artículos distribuidos en siete capítulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Establece que las “áreas de un inmueble” pueden ser unidades de propiedad exclusiva <sup>(853)</sup>.

---

<sup>849</sup> *Ib.* Art. 30

<sup>850</sup> *Ib.* Art. 34

<sup>851</sup> *Ib.* Art. 39

<sup>852</sup> *Ib.* Art. 40

<sup>853</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora. Art. 3, 4, Frac. 1 y 11.

- El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas <sup>(854)</sup>.
- Al constituir el condominio, se debe hacer constar la fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta <sup>(855)</sup>.
- Las reformas al reglamento de condominio deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad <sup>(856)</sup>.
- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos oficiales, los condóminos no pueden arrendar o transmitir por ningún título los derechos de las unidades de propiedad exclusiva sino después de cinco años de celebrado el contrato de promesa o compraventa y de haberlos ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial con el organismo que le enajenó el departamento, vivienda, casa, local o área <sup>(857)</sup>.
- Textualmente, señala que los condóminos no tienen el derecho del tanto. Este derecho y el de retracto sólo existe a favor de los inquilinos y el organismo oficial que hubiere financiado o construido el condominio <sup>(858)</sup>.
- Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos oficiales <sup>(859)</sup>.
- Tampoco las personas que sean propietarias de inmuebles en la misma población, podrán adquirir una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos <sup>(860)</sup>.
- El constituyente del condominio ejercerá hasta la celebración de la primera asamblea las funciones que le correspondan a ésta y al comité de vigilancia <sup>(861)</sup>.

---

<sup>854</sup> *Idem.* Art. 4, Frac. III

<sup>855</sup> *Ibidem.* Art. 6, Frac. VIII

<sup>856</sup> *Ib.* Art. 7

<sup>857</sup> *Ib.* Art. 23

<sup>858</sup> *Ib.* Art. 24-26

<sup>859</sup> *Ib.* Art. 27

<sup>860</sup> *Idem.*

<sup>861</sup> *Ib.* Art 30, Frac. XIII, Segundo párrafo.

- En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general para actos de administración, pleitos y cobranzas, pero las facultades que requieran cláusula especial sólo se le podrán conceder por la asamblea de condóminos <sup>(862)</sup>.
- Las cuotas omitidas se podrán cobrar en la vía ejecutiva civil cuando existan por lo menos dos mensualidades pendientes de pago <sup>(863)</sup>.
- Las controversias relacionadas con el condominio se deben resolver en arbitraje si así lo establece el reglamento salvo cuando se trate de cobrar cuotas condominales en cuyo caso no será necesario el arbitraje <sup>(864)</sup> y,
- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva, por lo que cada condominio sólo responderá del gravamen que corresponda a su propiedad y toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad se tendrá por no puesta <sup>(865)</sup>.

**22.26.- TABASCO.-** En este Estado la convivencia en condominio se regula por la “Ley de Condominios del Estado de Tabasco”, la cual consta de 70 artículos distribuidos en nueve títulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Al constituir el condominio se debe de hacer constar las características de la póliza de fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta <sup>(866)</sup>.
- En el caso de venta de una unidad de propiedad exclusiva, tienen derecho del tanto el inquilino y en su caso la institución oficial que hubiere financiado o construido el condominio <sup>(867)</sup>.

---

<sup>862</sup> *Ib.* Art. 34

<sup>863</sup> *Ib.* Art. 37

<sup>864</sup> *Ib.* Art. 41

<sup>865</sup> *Ib.* Art. 42

<sup>866</sup> *Cfr.* Ley de Condominios del Estado de Tabasco. Art. 6, Frac. IX

<sup>867</sup> *Idem.* Art. 19 y 20

- Queda prohibido que una misma persona física, adquiera o sea propietario de más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se adquieren por miembros de su propia familia <sup>(868)</sup>.
- Para la realización de obras nuevas, se requiere el voto del 51% del total del condominio <sup>(869)</sup>.
- Las modificaciones al reglamento, se deben protocolizar ante fedatario público <sup>(870)</sup>.
- El libro de actas deberá de ser autorizado por la asamblea general, previa anuencia del Comité de Vigilancia <sup>(871)</sup>.
- La vía ejecutiva civil para lograr el pago de cuotas omitidas se puede ejercitar cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago <sup>(872)</sup>.
- A los condóminos morosos se les suspende su derecho de voto y no son considerados para integrar el quórum de la asamblea general de condóminos, dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria <sup>(873)</sup>.
- Los gravámenes son divisibles entre cada unidad de propiedad exclusiva, por lo que cada condómino sólo responderá del gravamen que le corresponda a su propiedad y toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios se tendrá por no puesta <sup>(874)</sup>.
- Los créditos que se originen por esta ley, la constitución del condominio, la traslación del dominio o por el reglamento, gozan de garantía real sobre las unidades de propiedad exclusiva aunque éstas se transmitan a terceros <sup>(875)</sup>.

---

<sup>868</sup> *Ibidem.* Art. 21

<sup>869</sup> *Ib.* Art. 26, Frac. III

<sup>870</sup> *Ib.* Art. 29, Frac. VIII, inciso b)

<sup>871</sup> *Ib.* Art. 36, Frac. I

<sup>872</sup> *Ib.* Art. 47

<sup>873</sup> *Ib.* Art. 49

<sup>874</sup> *Ib.* Art. 54

<sup>875</sup> *Ib.* Art. 55



- Los ayuntamientos pueden emitir un reglamento que regule a los condominios (<sup>876</sup>).
- Los ayuntamientos pueden imponerles multas a los condóminos por el incumplimiento de la ley (<sup>877</sup>).

**22.27.- TAMAULIPAS.-** En este Estado la convivencia en condominio se regula en la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas”, la cual consta de 77 artículos, distribuidos en siete títulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Incluye el condominio de terrenos para cualquier uso (<sup>878</sup>).
- El condominio puede constituirse en construcciones en proyecto, nuevas, ya construidas con anterioridad o en terrenos lotificados (<sup>879</sup>).
- Al constituir el condominio, se debe hacer constar las garantías para responder de la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta (<sup>880</sup>).
- Al administrador se le debe de dar en copias certificadas por notario de la escritura constitutiva, planos generales debidamente autorizados, memoria técnica, planos de cada unidad de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales y áreas comunes (<sup>881</sup>).
- Las reformas al reglamento se deben de inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado (<sup>882</sup>).

---

<sup>876</sup> *Ib.* Art. 60

<sup>877</sup> *Ib.* Art. 69 y 70

<sup>878</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas. Art. 3

<sup>879</sup> *Idem.* Art. 8

<sup>880</sup> *Ibidem.* Art. 10, Frac. IX

<sup>881</sup> *Ib.* Art. 10 in fine

<sup>882</sup> *Ib.* Art. 11

- Sólo los inquilinos tienen derecho del tanto y de retracto en caso de enajenación de una unidad de propiedad exclusiva <sup>(883)</sup>.
- Para realizar obras nuevas, se requiere el voto del 75% del valor total del condominio <sup>(884)</sup>.
- Pueden convocar a asamblea, el administrador, el comité de vigilancia y los condóminos que acrediten ante el administrador que representan por lo menos el 25% del valor total del condominio y se aclara que los condóminos morosos no podrán convocar <sup>(885)</sup>.
- Las convocatorias para la celebración de asambleas ordinarias se notificarán con siete días de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea deberá mediar un plazo de dos días naturales y en este caso se podrá convocar simultáneamente a la tercera convocatoria, debiendo mediar media hora para su celebración <sup>(886)</sup>.
- A los condóminos morosos se les suspende su derecho a voto y no son considerados para la integración del quórum en las asambleas cuando adeudan más de dos cuotas ordinarias o una extraordinaria <sup>(887)</sup>.
- El nombramiento del administrador se debe protocolizar ante notario público e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio <sup>(888)</sup>.
- En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades generales de administración, pleitos y cobranzas, incluyendo las que requieran cláusula especial, articular y absolver posiciones, pero no podrá ceder bienes, otorgar poderes ni sustituir sus facultades en terceras personas. En caso de que sea necesaria la sustitución, la asamblea podrá acordarlo y el acta se protocolizará ante notario público <sup>(889)</sup>.

---

<sup>883</sup> *Ib* Art. 20 y 21

<sup>884</sup> *Ib*. Art. 29, Frac. III

<sup>885</sup> *Ib*. Art. 33, Frac. III

<sup>886</sup> *Idem*. Frac. V

<sup>887</sup> *Ib*. Art. 36

<sup>888</sup> *Ib*. Art. 37, Frac. II

<sup>889</sup> *Ib*. Art. 39

- En caso de fallecimiento del administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el comité de vigilancia podrá asumir las facultades del administrador hasta que se designe un nuevo administrador <sup>(890)</sup>.
- Para modificar el reglamento, en la convocatoria a asamblea se deberán incluir las reformas que se propongan y se requerirá el voto del 75% del valor total del condominio y en los condominios habitacionales el 51% del número de condóminos <sup>(891)</sup>.
- El cobro de las cuotas condominales omitidas se podrá hacer en la vía ejecutiva civil cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago <sup>(892)</sup>.
- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva, bien sea que el gravamen se adquiriera por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual, por lo que cada uno responderá sólo del gravamen que le corresponda, por lo que toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad entre los propietarios se tendrá por no puesta <sup>(893)</sup>.
- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas, de traslación de dominio, por el reglamento o por la ley gozan de garantía real sobre las unidades de propiedad exclusiva aún cuando se transmitan a terceros y la inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor la liquidación de los adeudos <sup>(894)</sup>.
- También se regulan en forma especial los condominios destinados a la vivienda de interés social y popular <sup>(895)</sup> y los condominios de mercados <sup>(896)</sup> y,

---

<sup>890</sup> *Idem.*

<sup>891</sup> *Ib.* Art. 45

<sup>892</sup> *Ib.* Art. 53

<sup>893</sup> *Ib.* Art. 59 y 60

<sup>894</sup> *Ib.* Art. 61

<sup>895</sup> *Ib.* Art. 62-65

<sup>896</sup> *Ib.* Art. 70-73

- Los jueces calificadoros dependientes de los Ayuntamientos pueden imponer multas a los condóminos por las violaciones a la ley (<sup>897</sup>).

**22.28.- TLAXCALA.-** En este Estado el régimen de convivencia en condominio se regula en el “Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala” en sus artículos del 923 al 978.

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio puede constituirse en inmuebles construidos o en proyecto (<sup>898</sup>).
- El destino del edificio, el especial de cada piso o unidad de propiedad exclusiva sólo puede ser modificado por el acuerdo del 80% de la totalidad de los votos y por las tres cuartas partes del número de propietarios (<sup>899</sup>).
- El reglamento se puede modificar con el voto del 65% de la totalidad de los votos y por la mitad del número de propietarios y las modificaciones deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (<sup>900</sup>).
- El reglamento del condominio puede establecer el derecho del tanto entre condóminos (<sup>901</sup>).
- Los gravámenes serán divisibles entre las unidades de propiedad exclusiva, por lo que cada propietario sólo responde del gravamen que corresponda a su propiedad y toda cláusula que establezca solidaridad entre propietarios se tendrá por no puesta (<sup>902</sup>).

---

<sup>897</sup> *Ib.* Art. 74-77

<sup>898</sup> *Cfr.* Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala. Art. 923

<sup>899</sup> *Idem* Art. 925

<sup>900</sup> *Ibidem.* Art. 927 y 928

<sup>901</sup> *Ib.* Art. 933

<sup>902</sup> *Ib.* Art. 934

- Las obras voluntarias requieren del voto del 65% de la totalidad del condominio y la mitad del número de propietarios (<sup>903</sup>).
- Es posible que con el voto del 65% de la totalidad del condominio y la mitad del número de propietarios se autorice la construcción de nuevos pisos cuando el edificio lo permita y el constructor le pague a los propietarios una cantidad igual al valor del área que vaya a ocupar y de los bienes y servicios comunes divididos entre el número de propietarios en proporción al valor de los pisos, departamentos, viviendas o locales existentes (<sup>904</sup>).
- Basta el acta de asamblea que acuerde el pago de cuotas protocolizada ante notario para constituir el título ejecutivo para cobrar cuotas omitidas (<sup>905</sup>).
- El reglamento determina quien administrará al condominio y puede ser una persona o un comité y éste último designará a la persona que estará a cargo de la ejecución material de los actos de administración (<sup>906</sup>).
- El administrador será el representante legal del conjunto de propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio y podrá actuar tanto en su nombre como en su contra, tendrá las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas sin facultades especiales salvo que se le confieran en el reglamento o en la asamblea (<sup>907</sup>).
- Cualquier propietario disidente o ausente puede oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violen el código, la escritura constitutiva o el reglamento, dentro de los 15 días que sigan a la asamblea. Esta oposición no suspende los acuerdos, salvo que el juez lo decrete dentro de los tres días siguientes a la presentación de la oposición (<sup>908</sup>).
- Las convocatorias para celebrar asamblea se notifican con tres días de anticipación y los propietarios podrán convocar sin intervención del

---

<sup>903</sup> *lb.* Art. 942, Frac. III

<sup>904</sup> *lb.* Art. 943

<sup>905</sup> *lb.* Art. 948

<sup>906</sup> *lb.* Art. 951

<sup>907</sup> *lb.* Art. 953

<sup>908</sup> *lb.* Art. 956

administrador cuando representen por los menos la tercera parte del valor del edificio (<sup>909</sup>) y,

- Se regula en forma especial el condominio de mercados (<sup>910</sup>).

**22.29.- VERACRUZ.-** En este Estado la convivencia en condominio se regula por la “Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio De La Llave”, la cual tiene 77 artículos distribuidos en tres títulos.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- Regula el conjunto urbano condominal que es la agrupación de dos o más condominios que cuentan entre ellos con vías de acceso e instalaciones generales de uso común (<sup>911</sup>).
- Prevé la existencia del condominio de terrenos (<sup>912</sup>).
- Reconoce que el condominio puede constituirse por disposición testamentaria siempre que lo permitan las normas de desarrollo urbano (<sup>913</sup>).
- Permite expresamente que los conjuntos urbanos condominales puedan tener seguridad privada en áreas y vías generales de uso común (<sup>914</sup>).
- Se debe otorgar una fianza para garantizar los vicios ocultos de las construcciones, excepto en los condominios familiares (<sup>915</sup>).
- En los conjuntos urbanos condominales destinados a vivienda familiar no es necesario que al constituir el condominio se exhiba el reglamento (<sup>916</sup>).

---

<sup>909</sup> *Ib.* Art. 957

<sup>910</sup> *Ib.* Art. 961-976

<sup>911</sup> *Cfr.* Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio De La Llave. Art. 2, Frac.XI

<sup>912</sup> *Idem.* Art. 4, 33 y 37

<sup>913</sup> *Ibidem* Art. 5, Frac III

<sup>914</sup> *Ib.* Art. 14

<sup>915</sup> *Ib.* Art. 21 Frac.X

- El órgano máximo del condominio, es la asamblea general, pero tratándose de los condominios familiares se le denomina consejo. <sup>(917)</sup>.
- Los condominios son administrados por un comité de administración o un administrador según lo determine la asamblea o el consejo, y cuando la designación recaiga en un condómino podrá durar de uno a tres años en el cargo <sup>(918)</sup>.
- El administrador o el presidente del comité de administración será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes y contará con un poder para administrar bienes y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusula especial se requerirá acuerdo previo de la asamblea o consejo, salvo que el reglamento prevea otra cosa <sup>(919)</sup>.
- Las cuotas omitidas se pueden cobrar en la vía judicial o en arbitraje<sup>(920)</sup>.
- Es posible asegurar las cuotas mediante embargo precautorio <sup>(921)</sup>.
- Se prevé que el Instituto Veracruzano de Desarrollo Regional y Vivienda tenga las funciones de árbitro en materia condominal <sup>(922)</sup>.
- Se prevé que el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos contenidas en la ley o el reglamento se sancionen con multa que puede imponer el Instituto Veracruzano de Desarrollo Regional y Vivienda <sup>(923)</sup>.
- El procedimiento de arbitraje lo pueden iniciar el administrador o el coordinador del consejo, las mesas directivas previo acuerdo de la asamblea, y los condominios familiares en el caso de incumplimiento del consejo o por el manejo indebido de recursos del condominio <sup>(924)</sup>.
- El Instituto Veracruzano de Desarrollo Regional y Vivienda antes de dictar su laudo (e caso de arbitraje) puede remitir a las partes, con su

---

<sup>916</sup> *ib.* Art. 21, Frac. XIII

<sup>917</sup> *ib.* Art. 42 y 43

<sup>918</sup> *ib.* Art. 51

<sup>919</sup> *ib.* Art. 54

<sup>920</sup> *ib.* Art. 57

<sup>921</sup> *ib.* Art. 57 *in fine*

<sup>922</sup> *ib.* Art. 2, Frac. XIV y 66

<sup>923</sup> *ib.* Art. 67, 68 y 69

<sup>924</sup> *ib.* Art. 71

consentimiento, a la instancia de mediación y conciliación del poder judicial<sup>(925)</sup>.

**22.30.- YUCATÁN.-** En este Estado la convivencia en condominio está regulada por la “Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán”, la cual tiene 48 artículos distribuidos en siete capítulos y dos artículos transitorios.

Al igual que las leyes anteriores, esta ley regula al régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio se puede constituir en inmuebles construidos o en proyecto <sup>(926)</sup>.
- El destino del inmueble, el especial de alguna de las unidades de propiedad exclusiva o el de los bienes comunes sólo puede modificarse por el acuerdo unánime de los condóminos <sup>(927)</sup>.
- Sólo los inquilinos tienen derecho del tanto y de retracto <sup>(928)</sup>.
- Para realizar obras voluntarias se requiere el acuerdo unánime de los propietarios <sup>(929)</sup>.
- Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador se equipara al gerente de una sociedad y tendrá la representación de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos con las facultades de un apoderado general para administrar bienes, pleitos y cobranza y la asamblea le puede conferir facultades especiales <sup>(930)</sup>.

---

<sup>925</sup> *Ib.* Art. 76

<sup>926</sup> *Cfr.* Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. Art. 1 y 6.

<sup>927</sup> *Idem.* Art. 9

<sup>928</sup> *Ibidem.* Art. 21-23

<sup>929</sup> *Ib.* Art. 28, Frac. III

<sup>930</sup> *Ib.* Art. 30 y 31



- Las convocatorias para celebrar asambleas las hace el administrador con una anticipación de por lo menos tres días y los condóminos pueden por su cuenta convocar cuando representen por lo menos, la cuarta parte del valor del edificio (<sup>931</sup>).
- El reglamento se puede modificar con el acuerdo unánime de los propietarios (<sup>932</sup>).
- Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor del edificio, niegan su consentimiento para reformar el reglamento o hacer mejoras, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable (<sup>933</sup>).
- Los propietarios minoritarios también pueden oponerse al acuerdo de la mayoría haciendo valer esta oposición ante el juez (<sup>934</sup>).
- Las cuotas no pagadas se cobrarán en la vía ejecutiva civil y las demás controversias derivadas del condominio en juicio sumario (<sup>935</sup>) y,
- Los gravámenes son divisibles entre las unidades de propiedad exclusiva, bien sea que se adquieran por el constructor, por el consorcio de propietarios o por los propietarios individualmente y cada uno responderá sólo por los gravámenes que graven su propiedad y por esto, toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen o anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta (<sup>936</sup>).

**22.31.- ZACATECAS.-** En este Estado la convivencia en condominio se regula en el “Código Urbano para el Estado de Zacatecas” en sus artículos del 277 al 319.

---

<sup>931</sup> *lb.* Art. 33

<sup>932</sup> *lb.* Art. 35

<sup>933</sup> *lb.* Art. 37

<sup>934</sup> *Idem.*

<sup>935</sup> *lb.* Art. 41 y 42

<sup>936</sup> *lb.* Art. 45

Al igual que las leyes anteriores, en este código se regula el régimen de condominio en una forma muy similar a la del Distrito Federal. Sin embargo, entre sus disposiciones más interesantes encontramos las siguientes:

- El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas (<sup>937</sup>).
- Conforme al uso, los condominios pueden ser habitacionales, comerciales, de mercados, de cementerios, industriales, agropecuarios y especiales (<sup>938</sup>).
- Por su origen, los condominios pueden ser los que constituyan los particulares o de orden público que son constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios (<sup>939</sup>).
- Al constituir el condominio, se debe hacer constar la fianza para responder sobre la ejecución de la construcción y servicios de ésta (<sup>940</sup>).
- Para el desempeño de su cargo al administrador se le deberán entregar copias certificadas por notario público de la escritura constitutiva, plano general, planos de cada unidad de propiedad exclusiva y del reglamento (<sup>941</sup>).
- Para el ejecución de obras voluntarias se requiere el voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea (<sup>942</sup>).
- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos oficiales, no se podrán enajenar ni arrendar sino hasta que transcurran cinco años de celebrado el contrato de promesa o compraventa y además que haya transcurrido el mismo tiempo de haber ocupado ininterrumpidamente el inmueble, salvo acuerdo especial con el organismo público (<sup>943</sup>).

---

<sup>937</sup> Cfr. Código Urbano para el Estado de Zacatecas. Art. 278

<sup>938</sup> *Idem.* Art. 279

<sup>939</sup> *Ibidem.* Art. 280

<sup>940</sup> *Ib.* Art. 281, Frac. IX

<sup>941</sup> *Idem.* *In fine*

<sup>942</sup> *Ib.* Art. 297, Frac. III

<sup>943</sup> *Ib.* Art. 298

- En caso de enajenación, tendrán derecho del tanto y de retracto en primer lugar el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas y hubiere ocupado el inmueble por más de tres años y en segundo lugar, el organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio <sup>(944)</sup>.
- Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos <sup>(945)</sup>.
- La administración del condominio estará a cargo del administrador o comité de administración que establezca el reglamento o designe la asamblea <sup>(946)</sup>.
- El administrador o el presidente del comité de administración será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio con facultades de un apoderado para administrar bienes, pleitos y cobranzas y la asamblea puede concederle mayores facultades <sup>(947)</sup>.
- Cualquiera de los disidentes o ausentes podrá oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea que violen el código, la escritura constitutiva o el reglamento dentro de los treinta días hábiles que sigan a la asamblea, la oposición no suspende la ejecución de los actos impugnados <sup>(948)</sup>.
- La convocatoria para que se reúna la asamblea general la hace la administración y los condóminos que representen por lo menos el 35% del valor del condominio <sup>(949)</sup> y,
- El cobro en la vía ejecutiva civil de las cuotas no pagadas puede hacerse cuando existan tres recibos pendientes de pago <sup>(950)</sup>.

---

<sup>944</sup> *lb.* Art. 299-301

<sup>945</sup> *lb.* Art. 302

<sup>946</sup> *lb.* Art. 303

<sup>947</sup> *lb.* Art. 305

<sup>948</sup> *lb.* Art. 308

<sup>949</sup> *lb.* Art. 309

<sup>950</sup> *lb.* Art. 314

## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** Ha sido un error histórico examinar y determinar la naturaleza jurídica del condominio, considerando sólo la mezcla de propiedad y copropiedad, ignorando el régimen de convivencia que también regula esta institución jurídica.

**SEGUNDA:** En el Distrito Federal (y en México) no se utiliza la palabra condominio como sinónimo de copropiedad. En la realidad, se identifica al condominio como un régimen jurídico en el que concurren la propiedad individual (sobre los bienes de propiedad exclusiva) y la copropiedad (en zonas comunes).

Sin embargo, en el condominio también se regula un régimen de convivencia, por lo que propondríamos que la ley que estudiamos se debería denominar “Ley de Convivencia en Condominio para el Distrito Federal”.

**TERCERA:** Sería más técnico y conveniente que el Código Civil para el Distrito Federal, recogiera y regulara (con los libros, títulos y capítulos que se requirieran) las distintas leyes que contienen normas civiles, como lo es la ley que actualmente se denomina “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”.

**CUARTA:** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ha establecido que por su uso, los condominios sólo pueden ser habitacionales, comerciales, industriales y mixtos.

De esta manera, nos parece que la regulación del Distrito Federal limitó los usos de los condominios a los más usuales.

En este orden de ideas, no existe ningún impedimento para que la ley del Distrito Federal, recoja y regule otros usos como deportivos, recreativos, sociales, para estacionamientos y en general para otros usos, siempre que lo permitan las leyes.

Sin embargo, para el supuesto de que se aceptara la existencia de condominios de nuevos usos, sería conveniente que si se encontraran dentro de un conjunto condominal, se conservara la unidad del conjunto.

Por lo anterior, para lograr nuestra propuesta, propondríamos que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se modificara en su artículo 3 (sólo en su primer párrafo); en su artículo 5 en su fracción II para agregarle un subinciso y “correr” el orden de estos subincisos, de tal manera que el subinciso “d)” contemplaría a los nuevos condominios y el subinciso “e)” a los condominios mixtos. Finalmente, para el caso de los conjuntos condominales propondríamos agregarle dos párrafos al artículo 7.

De esta manera, nuestra propuesta sería la siguiente:

“Artículo 3.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves, espacios o estacionamientos de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial, deportivo, recreativo, social, de estacionamientos, de otros usos o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrían un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso”

“Artículo 5. \_\_\_\_\_

I. \_\_\_\_\_

II. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

d) De otros usos.- Son aquellos destinados a alguna o varias actividades deportivas, recreativas, sociales, para estacionamientos u otros usos permitidos por la ley.

e) \_\_\_\_\_

Artículo 7. \_\_\_\_\_

Cuando en un conjunto condominal existan condominios para actividades deportivas, recreativas, sociales, para estacionamiento u otros usos, estos condominios sólo podrán ser adquiridos por quienes tengan o vayan a tener la calidad de condóminos del conjunto, y estos condominios de otros usos sólo se podrán enajenar, arrendar, gravar, dar en comodato junto con los derechos del condominio en el conjunto.

Cuando un notario público escriture la enajenación de un condominio de otros usos del conjunto, deberá hacer constar los datos de la unidad de propiedad exclusiva y el condominio con el que está relacionado.”

**QUINTA:** Sería útil que existiera una acción para que los copropietarios de un inmueble pudieran constituir un condominio aún en contra de la voluntad de algún o algunos copropietarios, en una forma similar a lo que ocurre en España.

Para lograr lo anterior, propondríamos adicionar un artículo al Código Civil (que podría ser el artículo 941 bis) y también adicionar otro artículo al Código de Procedimientos Civiles (podría ser el artículo 15 bis), ambos del Distrito Federal, los cuales quedarían en los términos siguientes:

Propuesta de adición al Código Civil:

“Artículo 941 bis. Si se busca dividir un inmueble cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los copropietarios, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de espacios, departamentos, viviendas o locales independientes con sus elementos comunes, en la forma prevista para el régimen de convivencia en condominio.

En la división se podrán aplicar las reglas de la partición de herencia, pero no procederá la acción cuando a juicio del juez y tomando en cuenta la situación de las partes y del inmueble, se tengan que hacer compensaciones en dinero muy altas u obras muy importantes para lograr la división.”

Propuesta de adición al Código de Procedimientos Civiles:

“Artículo 15 bis. En la acción del copropietario para dividir un inmueble en copropiedad y

constituir el régimen de convivencia en condominio, el juez auxiliado de peritos ofrecidos por las partes, determinará si existen condiciones de seguridad y habitabilidad.

En esta acción el actor en su demanda deberá proporcionar y en su caso probar:

I. La ubicación, dimensiones, medidas y colindancias del inmueble.

II. La descripción del inmueble y lugar habitual de ocupación de cada uno de los copropietarios.

III. La propuesta para constituir cada una de las unidades de propiedad exclusiva y las zonas comunes.

IV. El destino del inmueble y de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

V. En su caso, el valor y descripción de las obras o compensaciones que tuvieran que hacerse.

VI. La propuesta y procedencia del porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble.

VII. La propuesta de reglamento.

VIII. La propuesta de cuotas ordinarias y para la constitución del fondo de reserva.

En su caso, en ejecución de sentencia se determinarán y cobrarán las compensaciones, los costos de obras, de escrituración y registro y en caso de rebeldía, el juez ordenará las ejecuciones que procedan y firmará la constitución del régimen.”

**SEXTA.** Para facilitar la comercialización de estacionamientos, existe una práctica en la que al constituir el régimen de condominio, se le asigna a cada



estacionamiento su propio indiviso, medidas y colindancias y en estas condiciones estos estacionamientos se inscriben en el Registro Público de la Propiedad como propiedades (con su propio folio real) y se dan de alta en la Tesorería del Distrito Federal como inmuebles separados.

En los casos anteriores, existe el riesgo de que estos estacionamientos se vendan en forma separada de las unidades de propiedad exclusiva, lo que es una práctica útil para comercializar estos bienes, pero que viola lo dispuesto en los artículos 3 y 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Para evitar esto, sería conveniente regular esta práctica.

Igualmente, considerando que en este trabajo hemos propuesto que pudieran existir condominios de estacionamientos (y de otros usos) sería conveniente aclarar que en estos casos, estos estacionamientos como serían unidades de propiedad exclusiva, se podrán enajenar y dar en arrendamiento o comodato a cualquier persona, salvo en los estacionamientos públicos y en los conjuntos condominales, para mantener la unidad de estos comercios y la del conjunto.

De esta manera, para instrumentar nuestras propuestas, propondríamos adicionarle a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, un artículo (que podría ser el 16 bis) que establecería lo siguiente:

“Artículo 16 Bis.- Los estacionamientos se sujetarán a las siguientes reglas:

I.- Los estacionamientos anexos que forman parte integrante del derecho de propiedad individual no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

II.- Los estacionamientos de condominios de uso habitacional, comercial, industrial, deportivos, recreativos, sociales y de otros usos o mixtos, que

en la constitución del condominio se les asigne su propio indiviso, se registren en el Registro Público de la Propiedad, tengan su propia cuenta predial, y que se vendan por separado, sólo se podrán enajenar, dar en arrendamiento o comodato a los condóminos del mismo condominio.

III. En caso de que en algún condominio exista un estacionamiento público, éste se podrá enajenar a cualquier persona, pero como unidad comercial, sin fraccionarlo.

IV.- En el caso de condominios de estacionamientos, cada uno de sus lugares como unidades de propiedad exclusiva, se podrán enajenar, dar en arrendamiento o comodato a cualquier persona, salvo que el condominio se encuentre dentro de un conjunto condominal, en cuyo caso sólo se podrán realizar estas operaciones con condóminos del conjunto.”

**SÉPTIMA:** No obstante que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, prevé que las cuotas de los condóminos se manejen en cuentas bancarias, no existe en esta ley una disposición que en forma expresa e indudable faculte al administrador para aperturar cuentas bancarias.

Es evidente que facultar al administrador para librar cheques y retirar los recursos de inversiones, constituye un riesgo económico para los condóminos, por lo que sería conveniente que éste pudiera manejar estas cuentas en forma mancomunada con uno o dos miembros del comité de vigilancia, en una forma similar a la que existe en el Estado de Baja California Sur.

De esta manera, propondríamos adicionarle al artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, una fracción (que sería la XXIII) que estableciera lo siguiente:

“XXIII.- Representar a los condóminos en la contratación de cuentas de cheques e inversión, para manejar los recursos económicos del condominio en forma mancomunada, conforme a lo establecido en el párrafo siguiente.

Para hacer esta contratación, la asamblea general deberá aprobar la apertura de las cuentas y el administrador podrá librar cheques y/o retirar los fondos invertidos sólo en forma mancomunada, con por lo menos uno de los miembros del comité de vigilancia.”

**OCTAVA:** Cuando el administrador de un condominio contrata a un trabajador, lo hace en nombre y por cuenta de los condóminos y no de las zonas y servicios comunes porque éstas no tienen personalidad jurídica. Esto implica que cuando un trabajador demanda laboralmente o el Instituto Mexicano del Seguro Social o el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores hacen un requerimiento por cuotas real o supuestamente omitidas, cada condómino adquiere una responsabilidad solidaria que puede llegar a afectar todo su patrimonio.

Por lo anterior, en estos casos no sólo es conveniente, sino necesario que cada condómino comparezca a defender sus derechos, lo cual no es práctico. Por esto, sería conveniente establecer en la ley que el administrador representa a los condóminos (no a las zonas comunes como dice la ley) en los juicios laborales y en los problemas que se tuvieran con el IMSS y/o el INFONAVIT.

Para instrumentar nuestra propuesta, propondríamos adicionarle al artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal una nueva fracción (que podría ser la XXIV) que estableciera lo siguiente:

“XXIV.- Representar a los condóminos en caso de juicios laborales y en los trámites y conflictos con el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con todas las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas, absolver y articular posiciones e incluyendo todas las facultades que requieren cláusula especial conforme a la ley y de administración en materia laboral.”

**NOVENA:** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, le entrega al administrador la representación de los condóminos respecto a las zonas y bienes comunes y la facultad de exigir a los condóminos el cumplimiento de esa ley, la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.

De esta manera, siguiendo el criterio de la jurisprudencia y la doctrina en Francia y España, sería conveniente que en los casos de negligencia, imposibilidad o resistencia del administrador para ejercitar las acciones o defensas del régimen de condominio, lo pudiera hacer cualquier condómino afectado.

Para instrumentar nuestra propuesta, propondríamos adicionarle al artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, una nueva fracción (que en virtud de nuestras propuestas anteriores, podría ser la XXV) que establecería lo siguiente:

“XXV.- El condómino podrá ejercitar las acciones y excepciones de los bienes comunes, en calidad de dueño o exigir el cumplimiento de la ley, la escritura constitutiva y el reglamento cuando el administrador no las haga valer, pero no podrá transigir ni comprometer en árbitros el asunto sin el consentimiento de los demás condóminos que representen por lo menos el 75% del valor del condominio”

**DÉCIMA:** Las nuevas tecnologías nos permiten ahorrar en agua, luz, gas, salarios y nos facilitan la vida y el trabajo, por lo que sería conveniente que la ley facilitara la adopción de estas mejoras.

Algunas de estas mejoras ya se están adoptando en los nuevos condominios de interés social, por lo que consideramos que sería conveniente que la ley previera y facilitara su realización.

Para instrumentar nuestra propuesta, propondríamos que a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se le adicionara un nuevo artículo (que podría ser el artículo 30 que hoy se encuentra derogado) que estableciera lo siguiente:

“Artículo 30.- La realización de obras, adquisición de bienes y/o servicios comunes ecológicos o para adoptar nuevas tecnologías, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Se podrán realizar por la administración con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y

administración o de reserva, con la aprobación del comité de vigilancia.

II.- Si se requiere del pago de cuotas extraordinarias, éstas no podrán exceder anualmente del importe de tres cuotas mensuales ordinarias y existiendo quórum, podrán ser aprobadas en asamblea ordinaria o extraordinaria por simple mayoría de los presentes.

III.- Respetando lo previsto en el inciso anterior, si para realizar las mejoras se requiere de la aportación por más de un año, se podrá constituir un fondo para mejoras ecológicas y tecnológicas, al que se le podrán aportar los remanentes del fondo de mantenimiento y administración de cada ejercicio si los hubiere.

IV.- Respetando las leyes y reglamentos, la asamblea general podrá autorizar la renta de zonas y bienes comunes para obtener recursos que se destinen al pago de estas mejoras.

Si en la realización de las obras o servicios se llegan a causar molestias a algún o algunos condóminos en particular, se requerirá de su consentimiento.”

**DÉCIMA PRIMERA:** Es conveniente que las reformas al reglamento del condominio sean conocidas por todos los condóminos e inclusive por las personas que pretendan adquirir una unidad de propiedad exclusiva.

Nuestra ley ordena que las reformas al Reglamento del Condominio se protocolicen ante notario público, pero no se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, lo que facilitaría su publicidad y conocimiento.

Al respecto, es conveniente señalar que encontramos que la modificación a los reglamentos de condominio se inscribe en el respectivo Registro Público de la Propiedad en los Estados de Chiapas, Guerrero, Michoacán, Nayarit, Sonora, Tamaulipas y Tlaxcala.

Igualmente para corregir la contradicción que existe en los artículos 12 y 52 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en cuanto al número o porcentaje de votos para modificar el reglamento, proponemos que prevalezca la disposición posterior que facilita reformar este ordenamiento.

Para instrumentar estas propuestas, propondríamos omitir en el artículo 12 la mención que en el se hace del reglamento y modificar el artículo 33, fracción X, inciso b), ambos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los cuales quedarían en los términos siguientes:

“Artículo 12.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

Artículo 33.- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

X.- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b) Modifica el reglamento. En este caso, el acta se protocolizará ante fedatario público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.”

**DÉCIMA SEGUNDA:** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que para demandar a un condómino incumplido, es necesario celebrar una asamblea general especial y acordar demandar al moroso con el voto de los condóminos que representen el 51% del valor del condominio.

Lo anterior, implica que la mayoría de los condóminos tienen que “perder su tiempo” realizando una asamblea para poder demandar al incumplido, lo que nos parece que no es justo ni lógico.

A nuestro juicio, sería mejor que el administrador sin necesidad de ninguna asamblea, pudiera demandar a los condóminos incumplidos con fundamento en lo dispuesto en las facultades que le otorga la fracción XIX del artículo 43 de la ley citada.

Para lograr lo anterior, proponemos modificar el artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual podría quedar redactado en los términos siguientes:

“ARTÍCULO 88.- En caso de incumplimiento reiterado o grave, se podrá demandar al condómino ante un Juez civil la enajenación del inmueble, y/o al ocupante la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado del



inmueble, en estos únicos casos, los condóminos deberán acordar con el voto del 51% del valor del inmueble iniciar estas acciones judiciales.”

**DÉCIMA TERCERA:** La falta de pago de las cuotas condominales es el mayor problema que se tiene en el régimen de convivencia en condominio.

El legislador del Distrito Federal ha buscado resolver este problema con distintas disposiciones, incluyendo las de suspender los derechos de voto de los condóminos morosos y restringirles los servicios que son pagados con las cuotas condominales. A pesar de estas determinaciones, el problema no se ha resuelto.

Por lo anterior, nos parece que es necesario combatir la “cultura del no pago” y para lograr esto, es necesario que en la ley se establezcan normas que hagan muy onerosa la situación del condómino incumplido, particularmente cuando es doloso el incumplimiento.

Para lograr lo anterior, proponemos adicionarle a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, tres artículos nuevos que podrían ser el 61 bis, el 61 bis 1 y el 61 bis 2, que establecieran lo siguiente:

“Artículo 61 bis.- Los condóminos y/o ocupantes de un condominio estarán obligados a garantizar con hipoteca, prenda o fianza sus obligaciones de pagar cuotas en los siguientes casos:

I.- Cuando adeuden seis o más cuotas para el fondo de mantenimiento y administración.

II.- Cuando adeuden dos o más cuotas extraordinarias y,

III.- Cuando durante un año no constituyan el fondo de reserva a su cargo.

En estos casos, todos los gastos, derechos y/o honorarios para la constitución de la garantía, serán a cargo del deudor y subsistirá la garantía hasta por cinco años según lo determine el juez.

En caso de que el condómino deje de serlo a petición de éste, podrá levantarse la garantía siempre que esté al corriente del pago de todas sus cuotas condominales.”

“Artículo 61 bis 1.- Cuando por las circunstancias se demuestre que la omisión en el pago de cuotas fue dolosa, el juez considerando los hechos, podrá imponer al demandado una sanción hasta por el triple de las cuotas omitidas en beneficio de la parte actora.”

“Artículo 61 bis 2.- En la demanda por falta de pago de cuotas condominales, se podrán reclamar las cuotas, intereses y/o cláusula penal, que se sigan venciendo durante la tramitación del juicio y hasta que el demandado haga el pago total de todas las prestaciones reclamadas.

En el caso previsto en este artículo, las cuotas y las demás prestaciones se liquidarán en ejecución de sentencia.”

**DÉCIMA CUARTA:** Las funciones de resolver las controversias entre particulares no es una función propia de un organismo descentralizado del Poder Ejecutivo del Distrito Federal, como lo es la Procuraduría Social del Distrito Federal.

Además, las funciones de conciliación que tiene la Procuraduría Social del Distrito Federal se duplican con las funciones que desempeña el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en su Centro de Justicia Alternativa y además con la conciliación que llevan a cabo los jueces durante el trámite de los juicios.

Igualmente, la función que tiene la Procuraduría Social del Distrito Federal para resolver controversias a través del arbitraje se duplica con la función propia de los jueces del Distrito Federal.

Más aún, las funciones de conciliación y arbitraje que tiene la Procuraduría Social del Distrito Federal no son muy útiles, ya que están condicionadas a que las acepte la persona (s) a la que se le imputa el incumplimiento de sus obligaciones condominales.

Por todo lo anterior, a nuestro juicio sería más conveniente que la Procuraduría Social del Distrito Federal dejara de tener las atribuciones de conciliación y arbitraje, y en su lugar se reorganice dicha procuraduría para asesorar y representar a los condóminos, administradores y comités de vigilancia en la elaboración de demandas y prosecución de juicios, en los que se busque el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

De esta manera, el tiempo que los condóminos, administradores o comités de vigilancia utilizan en tratar de conciliar un asunto, lo podrían destinar con la asesoría de la Procuraduría Social a elaborar sus demandas y plantear el juicio ante un juez.

Para lograr que la Procuraduría Social deje de tener las atribuciones de conciliación y arbitraje, propondríamos derogar todo el capítulo IV (artículos del 65 al 75) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, se reformaría su artículo 5, fracciones VIII y IX, el artículo 23 inciso B, fracciones II y VI; se derogaría el último párrafo del artículo 29 y del título tercero, se derogaría todo el capítulo III (artículos del 61 al 76), por lo que los artículos de esta ley quedarían en los términos siguientes:

“Artículo 5.- \_\_\_\_\_

----- .  
VIII. Quejoso condominal, el condómino, administrador o miembro del comité de vigilancia de algún condominio que promueva el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

IX. Requerido condominal, el condómino, administrador o miembro del Comité de Vigilancia que sea señalado por un quejoso condominal dentro del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

“Artículo 23.- \_\_\_\_\_

----- .  
B. En materia condominal:

-----  
II. Asesorar a los interesados sobre el contenido de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de las escrituras constitutivas o traslativas de

dominio, del reglamento interno así como de los acuerdos tomados en asambleas generales.

-----  
VI.- Asesorar y representar a los condóminos, administradores y miembros del comité de vigilancia, en la elaboración de demandas y prosecución de juicios en los que se busque el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, escrituras constitutivas, reglamentos internos y acuerdos de asambleas generales de condóminos.”  
-----  
-----.”

**DÉCIMA QUINTA:** En la práctica es muy difícil obtener los porcentajes de votación que la ley exige para tomar decisiones en asambleas extraordinarias.

En virtud de lo anterior, siguiendo el modelo de la legislación suiza y el Código Civil del Estado de Jalisco, pensamos que sería conveniente facilitar la toma de estas decisiones, permitiendo que los condóminos que no asistan a la asamblea se puedan adherir a lo acordado, siempre que lo hagan expresamente. Inclusive para asegurar que lo resuelto corresponda a una auténtica mayoría, en estos casos se podría aumentar el porcentaje de votación exigido.

Para lograr lo anterior, propondríamos modificar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en su artículo 33, adicionándole una fracción que podría ser la XI, misma que estableciera lo siguiente:

“Artículo 33.- -----  
-----”

XI.- En los casos en los que se exija un porcentaje de votos para que el acuerdo sea válido, los condóminos que no asistan a la asamblea, podrán adherirse a lo acordado siempre que lo hagan por escrito.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, para que el acuerdo sea válido, el porcentaje de votación exigido se aumentará en un 10%, salvo cuando se logre la unanimidad”.

**DÉCIMA SEXTA:** El legislador del Distrito Federal ha estimulado a las administraciones profesionales al no fijarles límites temporales, en contraste con las administraciones de los propios condóminos que si tienen estos límites.

Como en la mayoría de los condominios chicos los administradores desempeñan su cargo en forma honorífica, es muy difícil encontrar condóminos que estén interesados en sacrificar su tiempo en beneficio de los demás, lo que ha propiciado que estas administraciones se prorroguen en forma indefinida, violando la ley de condominio.

A nuestro juicio, el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es una disposición antidemocrática que impide a los condóminos votar y decidir que un buen administrador pueda continuar por más de tres años consecutivos en el cargo.

Por lo anterior, pensamos que sería conveniente que desaparecieran las limitaciones temporales que impiden que un condómino pueda desempeñar el cargo por más de tres años consecutivos, siempre que sea elegido al cumplir el aniversario por la asamblea general.

Para instrumentar esta propuesta, propondríamos modificar el artículo 42 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual quedaría en los términos siguientes:

“Artículo 42.- En el caso de la administración no profesional, el administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la asamblea general de condóminos”

**DÉCIMA SÉPTIMA:** En el régimen de convivencia en condominio regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es posible encontrar las siguientes ficciones jurídicas:

- Cuando el condominio se constituye sobre un proyecto, en la realidad no existe ninguna construcción. Sin embargo, por una ficción jurídica, el condominio existe y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y las futuras unidades de propiedad exclusiva pueden ser objeto de contratos como la hipoteca, la promesa y aún de compraventa, aunque no existan en la realidad.
- Cuando la constitución del condominio la hace una sola persona, no es posible que existan las zonas comunes sujetas a copropiedad, porque todo en la realidad le pertenece a un solo propietario. Sin embargo, por una ficción jurídica, el condominio existe y tiene efectos registrales catastralmente y puede ser objeto de contratos como la promesa o la hipoteca.
- La ley permite que una unidad de propiedad exclusiva se encuentre físicamente en un lugar y que sus anexos como estacionamientos, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavaderos o bodegas, se encuentren en lugares distintos, pero por una ficción jurídica, se consideran un solo inmueble.

- Es una ficción jurídica que la ley establezca que la asamblea general de condóminos es el órgano supremo del condominio, ya que este último no tiene personalidad jurídica.
- La ley señala que el administrador tiene facultades de representación respecto de las zonas comunes, lo que es una ficción jurídica, debido a que las zonas comunes no pueden ser representadas, ya que no tienen personalidad jurídica.
- Conforme a la ley, es posible que el administrador represente a los condóminos que voten en contra de su nombramiento o que no hayan participado en su designación. De esta manera, existe una representación en contra de la voluntad o sin la voluntad del representado, lo cual es una ficción jurídica para asegurar el funcionamiento del condominio y,
- La ley para asegurar el funcionamiento del régimen de convivencia en condominio, por una ficción jurídica, permite que el representante (en este caso el administrador), sin dejar de representarlo, demande a su propio representado, lo cual en la realidad sería un absurdo.



# BIBLIOGRAFÍA

- ALBARRÁN MEDINA Yolanda. *El Régimen de Propiedad en Condominio, Problemática Actual y Propuestas para su Solución*. Tesis. Escuela Libre de Derecho. México 1996.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ Arturo y otros. *Tratado de los Derechos Reales. Bienes*. Reimpresión de la Sexta Edición. Tomo I. Editorial Themis, S.A. Editorial Jurídica de Chile. 2001.
- ALESSIO ROBLES Miguel. *Temas de Derechos Reales*. Editorial Porrúa, Segunda Edición, México 2006.
- ARREDONDO GALVÁN Francisco Xavier. *El Condominio en el Distrito Federal*, en Conferencias del Curso de Actualización Notarial, Coordinador Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Colegio de Notarios del Distrito Federal. México 1992.
- , *La Evolución Legislativa del Condominio en el Distrito Federal*, en Homenaje a Manuel Borja Martínez. Coordinador Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Editorial Porrúa. México 1992.
- AZUA REYES Sergio T. *Los Derechos Reales*. Editorial Porrúa. México 2004.
- BORJA MARTÍNEZ Manuel. *La Propiedad de Pisos o Departamentos en (Sic.) Derecho Mexicano*. Editorial Porrúa. México 1957.
- BUSTOS PUECHE José Enrique. *Acción de División por Propietario Pro Indiviso, en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador. Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A. Madrid. España 1999.

-----, *Introducción: Nuevas Formas de Vivienda y su Ordenación Jurídica, en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador. Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A. Madrid. España 1999.

CAMPOS DE PABLO Javier. *El Destino como Elemento Esencial del Régimen de Propiedad y Condominio*. Tesis. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 2002.

DÍAZ MÉNDEZ Nicolás. *Convocatoria y Celebración de la Junta, en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador. Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A. Madrid. España 1999.

DE SOTO Hernando. *El Misterio del Capital*. Editorial Diana, Tercera reimpresión. México 2002.

DE LA MATA PIZAÑA Felipe y Roberto Garzón Jiménez. *Bienes y Derechos Reales*. Editorial Porrúa. México 2005.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*. Editorial Porrúa. México 2006.

D'ORS. *Derecho Privado Romano*. Novena edición, primera reimpresión. Editorial Universidad de Navarra, S.A. Pamplona España 2002.

ESTRADA ALONSO Eduardo. *Prestaciones de Contenido Económico en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador. Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A. Madrid. España 1999.

FRIEDMAN THOMAS. *La Tierra es Plana*. Breve Historia del Mundo Globalizado del siglo XXI. Editorial Planeta. México 2006.

GALINDO GARFIAS Ignacio. *Derechos Reales y Sucesiones*. Editorial Porrúa. México 2002.

GARCÍA AMOR Julio Antonio Cuahtémoc. *El Condominio*. Notario Público número 18. Acapulco, Guerrero. 2007.

GONZÁLEZ CARRASCO María del Carmen. *Representación de la Comunidad de Propietarios y Legitimación Individual del Comunero en la Propiedad Horizontal*. Editor José María Bosch. Barcelona España. 1997.

GONZÁLEZ DÍAZ Adriana. *Personalidad Jurídica del Condominio en la Legislación del Distrito Federal*. Tesis. Universidad Panamericana. Escuela de Derecho. México 1998.

GONZÁLEZ JASSO Javier. *El Régimen de Condominio*. Como Administrar un Condominio. Editorial Trillas. México 2008.

GUZMÁN ARAUJO PANDAL Gerardo. *El Condominio*. Su Constitución, Compraventa y Administración. Editorial Trillas. México 2006.

IGLESIAS Juan. *Derecho Romano*. Décima cuarta edición. Editorial Ariel. Barcelona España 2002.

LÓPEZ LÓPEZ Felipe. *El Régimen de Condominio*. Tesis. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Derecho. México 1985.

LUVIANO CRUZ Alejandro. *El Régimen de Propiedad en Condominio, su Administración, Regulación y de la Forma de Impartición de Justicia*. Tesis. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Estudios Superiores Aragón. Netzahualcóyotl. Estado de México 2007.

MARGADANT S. Guillermo Floris. *Derecho Romano*. Vigésima segunda edición. Editorial Esfinge. México 1997.

MORENO RIVERA Adrián. *Régimen de Propiedad y Condominio, Constitución y Plenos Efectos*. Tesis. Universidad Panamericana. Facultad de Derecho. México 2007.

NEDA LANDAZURI Luis Eduardo. *La Organización del Régimen de Propiedad y Condominio*, Tesis. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Derecho. México 1994.

PAILLES VERGARA Ma. Teresa. *El Octavo Derecho Real: El Condominio*. Tesis. Escuela Libre de Derecho. México 1992.

PÉREZ GONZÁLEZ Vicente. *Práctica Jurídica Civil y Mercantil para el Condominio*. Asociación Mexicana del Condominio, A. C. México 2007.

PETIT EUGÈNE. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Traducido de la Novena edición francesa, Editorial Época, S.A. México 1977.

PLANIOL MARCELO y Jorge Ripert. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Los Bienes*. Tomo III. Editorial Cultural, S.A., Habana Cuba 1946. Reimpresión hecha por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. México 2002.

RAMS ALBESA Joaquín. *La Voluntad Legislativa y la Realidad en la Ley de Propiedad Horizontal*, Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A., Madrid España 1999.

SÁNCHEZ MEDAL Ramón. *De los Contratos Civiles*. Vigésima segunda edición. Editorial Porrúa. México 2007.

SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. *Comentarios del Código Civil*. Tomo 3, Editorial Bosch. Barcelona España. 2000.

SORIANO ROCHA Sergio Alberto. *El Régimen de Propiedad en Condominio ante la Institución Registral*. Tesis. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Derecho. México 1984.

ZAPATER FERRER José Vicente. *La Obligación de Colaborar con la Comunidad, en la Ley de Propiedad Horizontal*. Doctrina y Jurisprudencia. Coordinador. Juan Carlos Cabañas García. Editorial Trivium, S.A. Madrid España 1999.

## REVISTAS

BORJA MARTÍNEZ Manuel. *Naturaleza Jurídica del Condominio*. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVIT. México 1978.

DE PABLO SERNA Carlos. *Condominios Horizontales, Verticales, Mixtos y Conjuntos Habitacionales*. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVIT. México 1978.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Algunos temas relacionados con la administración del condominio*. Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. INFONAVIT. México 1978.

FRISCH Walter. *Comparación Sistemática del Derecho de Condominio en México, Alemania, Austria y Suiza*. Boletín del Instituto de Derecho

Comparado de México. Universidad Nacional Autónoma de México. Enero-Agosto de 1967. Números 58-59.

GÓMEZ PORTUGAL Alfonso. *Algunas Consideraciones a propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. Revista Mexicana de Derecho. Colegio de Notarios del Distrito Federal. Editorial Porrúa. México 2007.

## **PERIODICOS**

EXCELSIOR, 5 de febrero del 2010, publicación matutina impresa, Año XCIII, Tomo I, Número 33756.

EXCELSIOR, 15 de febrero del 2010, publicación matutina impresa, Año XCIII, Tomo I, Número 33766.

LA JORNADA, 15 febrero del 2010, publicación matutina impresa, Año 26, Número 9161

## **DICCIONARIOS**

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. Editorial Porrúa. Tomo D-H. México 2005

## **FUENTES HISTÓRICAS:** (en orden cronológico)

INICIATIVA de Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, en Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, XLII Legislatura. Departamento de Secretaría y Comisiones, Tercer Periodo Ordinario. 26 de octubre de 1954.

DICTAMEN de las Comisiones Unidas, Primera de Puntos Constitucionales y Primera de Justicia, relativa 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. 4 de noviembre de 1954.

DIARIO OFICIAL del 15 de diciembre de 1954. (Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales).

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 Vivienda. México. 26 de octubre de 1972.

DICTAMEN de las Comisiones Unidas de Estudios Legislativos. Primera Sección y de la Vivienda de la Cámara de Senadores, XLVIII Legislatura. Periodo Ordinario de Sesiones. México. 14 de diciembre de 1972.

DIARIO OFICIAL del 28 de diciembre de 1972 (Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales).

INICIATIVA de Reformas a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en el H. Congreso de la Unión. Cámara de Diputados. Subdirección de Archivo y Documentación. Carpeta 107.1 del 26 de diciembre de 1985.

DICTAMEN de la Reforma 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 del 26 de diciembre de 1985.

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 107.1 del 27 de Diciembre de 1985.

DICTAMEN de la Reforma 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 Sesión del 15 de abril de 1986.

SESIÓN del 16 de abril de 1986, de la Cámara de Diputados en Subdirección de Archivo y Documentación. Carpeta 107.1

DIARIO OFICIAL del 9 de mayo de 1986 (Decreto por el que se adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

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.



DIARIO OFICIAL del 28 de junio de 1993 (Decreto por el que se reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias. Tercer año de ejercicio. 19 de marzo de 1997.

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias. Tercer año de ejercicio, 21 de abril de 1997.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS de la Iniciativa de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 8 de mayo de 1997.

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Segundo Periodo de Sesiones del Segundo año de ejercicio (sic.) 27 de abril de 1999.

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Tercer año de ejercicio. 28 de diciembre de 1999.

DIARIO OFICIAL del 10 de febrero del año 2000 (Decreto de Reformas y Adiciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Segundo Periodo de Sesiones del Segundo año de ejercicio, 25 de abril del 2002.

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Tercer año de ejercicio. 10 de diciembre del 2002.

GACETA DEL DISTRITO FEDERAL del 16 de enero del 2003 (Decreto por el que se Reforman y Adicionan Diversas Disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

DIARIO DE LOS DEBATES de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Segundo año de ejercicio. 27 de diciembre del 2007.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL del 8 de noviembre del 2007 (Decreto por el que se Adiciona la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal).

## **LEGISLACIÓN:**

### **A) DISTRITO FEDERAL:**

CÓDIGO Civil para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1928. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de julio 2010.

CÓDIGO de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de mayo de 1928. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de mayo de 2010.

LEY de los Derechos de las Niñas y los Niños del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de enero de 2000. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de julio de 2010.

LEY de Cultura Cívica del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de mayo de 2004. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de febrero de 2009.

LEY de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de septiembre de 2008. Última reforma publicada en la gaceta citada el 10 de abril de 2007.

LEY Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1996. Última reforma publicada en la Gaceta citada el 10 de septiembre de 2009.

LEY de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998 y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Última reforma publicada en la Gaceta citada el 8 de noviembre de 2007.

LEY de Responsabilidad Civil para la Protección del Derecho a la Vida Privada, el Honor y la Propia Imagen en el Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de mayo de 2006.

LEY de Sociedad de Convivencia para el Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de noviembre de 2006.

LEY de Voluntad Anticipada para el Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de enero de 2007

## **B) ESTADOS:**

AGUASCALIENTES: Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. Publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 29 de mayo de 1994. Última reforma publicada el 27 de marzo de 2007.

BAJA CALIFORNIA: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California. Publicado en el Periódico Oficial número 26 de fecha 18 de junio del 2004.

BAJA CALIFORNIA SUR: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur. Publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado el 30 de noviembre de 2007.

CAMPECHE: Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche. Publicad en el Periódico Oficial del 15 de mayo de 1980.

COAHUILA: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila. Publicada en el Periódico Oficial del 10 de diciembre de 1973. Última reforma publicada en el mismo periódico el 6 de agosto de 1982.

COLIMA: Ley de Condominios, Reglamentaria del artículo 947 del Código Civil. Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Colima el 31 de octubre de 1981. Última reforma publicada en el mismo periódico del 24 de julio de 2004.

CHIAPAS: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Chiapas. Publicada en el Periódico Oficial del 28 de enero de 1998.

CHIHUAHUA: Código Civil del Estado de Chihuahua. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 23 de marzo de 1974. Última reforma publicada el 4 de agosto del 2010.

DURANGO: Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango. Publicada en el Periódico Oficial número 45 del 6 de junio del 2002. Última reforma del 20 de diciembre del 2009.

GUANAJUATO: Código Civil para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial el 14 de mayo de 1967. Última reforma publicada en el mismo periódico el 13 de junio del 2008.

GUERRERO: Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero. Publicada en el Periódico Oficial número 102 del 13 de diciembre del 2002. Última reforma publicada en el mismo periódico el 27 de mayo de 2005.

HIDALGO: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo. Publicada el 8 de diciembre de 1979.

JALISCO: Código Civil del Estado de Jalisco. Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 25 de febrero de 1995. Última reforma publicada en el mismo periódico el 29 de diciembre del 2009.

MÉXICO: Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México. Publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado del 11 de abril del 2002. Última reforma publicada en la misma gaceta el 4 de septiembre del 2003.

MICHOACÁN: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Publicada en el suplemento del Periódico Oficial el 1º de noviembre de 1973.

MORELOS: Ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos. Publicada en el Periódico “Tierra y Libertad” del 2 de febrero de 1994.

NAYARIT: Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit. Publicada en el Periódico Oficial del estado de Nayarit del 12 de junio de 2002.

NUEVO LEÓN: Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León. Publicada en el Periódico Oficial del 2 de abril de 1993.

OAXACA: Ley de Condominio del Estado de Oaxaca. Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca del 5 de noviembre de 1988.

PUEBLA: Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Publicado en el Periódico Oficial del Estado del 30 de abril de 1985. Última reforma publicada en el mismo periódico el 22 de enero de 2010.

QUERÉTARO: Código Urbano para el Estado de Querétaro. Publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” el 6 de agosto de 1992. Última reforma del 10 de diciembre de 2007.

QUINTANA ROO: Código Civil para el Estado de Quintana Roo. Publicada en el Periódico Oficial del Estado el 8 de octubre de 1980. Última reforma publicada en el mismo periódico el 14 de mayo de 2010.

SAN LUIS POTOSÍ: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí. Publicada en el Periódico Oficial del Estado del 27 de diciembre del 2005.

SINALOA: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa. Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa” el 22 de septiembre de 1973. Última reforma publicada el 17 de enero de 1992.

SONORA: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Sonora. Publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado del 12 de julio de 1993.

TABASCO: Ley de Condominios del Estado de Tabasco. Publicada en el Periódico Oficial del 1º de marzo del 2006.

TAMAULIPAS: Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas. Publicada en el Periódico Oficial número 70 del 11 de junio de 2003. Última reforma publicada en el Periódico oficial número 107 del 6 de septiembre del 2006.

TLAXCALA: Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado del 20 de octubre de 1976. Última reforma en el mismo periódico el 23 de febrero de 2009.

VERACRUZ: Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio De La Llave, publicada en la Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado el 15 de abril del 2009.

YUCATÁN: Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán. Publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el 22 de noviembre de 1962.

ZACATECAS: Código Urbano para el Estado de Zacatecas. Publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado del 11 de septiembre de

1996. Última reforma publicada en el mismo periódico el 26 de septiembre del 2009.

### **C) FEDERACIÓN:**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada en el diario citado el 29 de julio de 2010.

LEY Agraria. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992. Última reforma publicada en el mismo diario del 17 de abril del 2008.

LEY Federal de Protección al Consumidor. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992. Última reforma publicada el 19 de agosto de 2010.

LEY Federal del Trabajo. Publicada en el Diario Oficial de la Federación  
Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 1º de abril de 1970. Última reforma publicada en el mismo diario el 17 de enero del 2006.

LEY del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 24 de abril de 1972. Última reforma publicada el 1º de junio de 2005.

LEY del Seguro Social. Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 21 de diciembre de 1995. Última reforma publicada el 16 de enero de 2009.



## **D) LEYES DE OTROS PAÍSES**

LEY de Propiedad Horizontal, 8/1999 del 6 de Abril (España).

LEY 13.512 de Propiedad Horizontal y Decreto Reglamentario 18.734/49 (Argentina).

## **SITIOS DE INTERNET:**

[www.ordenjuridico.gob.mx](http://www.ordenjuridico.gob.mx)

[www.uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario](http://www.uam.mx/comunicacionuniversitaria/seminario)

## **OTRAS FUENTES:**

BOLETÍN JUDICIAL del Tribunal Superior de Justicia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tomo CLXXXIX del lunes 4 de enero del 2010. Num. 1.

CD-ROM IUS 2009 editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Poder Judicial de la Federación.

ESCRITURA PÚBLICA Número 33618 de fecha 31 de marzo del 2004, otorgada ante la fe del Notario Público número 186 del Distrito Federal, Licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo.

INFORME de Actividades. Diciembre 2006-Marzo 2009. Gobierno del Distrito Federal. Procuraduría Social. Mayo 2009.

PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, Oficina de Información Pública. Respuesta a la solicitud de acceso a la información pública hecha a través del Sistema Infomex, Folio 0319000041909 contenida en el oficio (y anexo) OIP/RS/349/2009 de fecha 5 de octubre de 2009, suscrito por el encargado de la Oficina de Información Pública, Lic. Eduardo González Sánchez.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, Octava Época (versión impresa):  
Tomo V, Segunda Parte-1, correspondiente a enero-junio de 1990.  
Tomo VIII, diciembre de 1991.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA, Novena Época (versión impresa):  
Tomo XVI, correspondiente a agosto del 2002.  
Tomo XXIV, correspondiente a agosto del 2006  
Tomo XXV, correspondiente a enero de 2007.  
Tomo XXX, correspondiente a julio del 2009.