

321909



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS  
ESCUELA DE DERECHO  
CLAVE 3219

LA INOPERANCIA DE LA LEY DE PROPIEDAD EN  
CONDominio DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL  
Y DEL REGLAMENTO DE LA MATERIA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

HECTOR ALFONSO SOLVERA NAJERA

DIRECTOR DE TESIS: DR. IGNACIO PEREZ COLIN



MEXICO, D. F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

2003

A



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

*Al Creador, por haberme permitido lograr  
uno más de mis anhelos*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

B

*A la memoria de mi padre  
Francisco Olvera García,  
que por su tenacidad, ejemplo y cariño, sirvió  
de trazo para lograr mi superación*

*A mi madre  
María Faustina Najera Belmont,  
con cariño, amor y gratitud,  
gracias por todo*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

c

*A mi esposa  
Gloria Margarita Valencia Arteaga,  
Que gracias a su confianza y al apoyo que siempre  
me ha brindado y que en el presente trabajo  
ello, queda de manifiesto*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

D

*A mis hijos  
Gloria Margarita, Héctor Alfonso, Abraham Francisco  
y Mitzi Xanadu,  
Quienes con su esfuerzo y dedicación, mediante el estudio, han  
ido forjando las herramientas para labrar su futuro*

E

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

A todos y cada uno de los  
**Maestros** que intervinieron en mi  
formación, desde las primeras  
letras, hasta la conclusión del  
presente trabajo recepcional

Al amigo y al maestro  
**Doctor Ignacio Pérez Colín,**  
quien tanto dentro como  
fuera de la cátedra me ha  
transmitido sus conocimientos  
y por su desinteresada  
intervención en la elaboración  
presente tesis

9

TESIS CON FALLA DE ORIGEN
------------------------------

*A mi gran amigo del alma  
Juan Manuel Ampudia Chacón,  
por la amistad dispensada y el  
apoyo brindado en los momentos  
difíciles que nos toco vivir, en  
nuestra época de preparatorianos*

*Al Lic. Rogelio González Castro,  
gran amigo, un reconocimiento  
en lo que le corresponde,  
en la elaboración de éste  
trabajo recepcional, por sus  
certeros consejos y comentarios*

H

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



*A la memoria de doña **Consuelo Chacón**, quien se nos adelanto en este andar por la vida y que en su momento tuvo el tino para darme el consejo indicado*

*A doña **Silvia Castro Morales**, por su amistad, aprecio y por el inmerecido reconocimiento que me dispensa*

I

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Al Lic. Sergio Juárez González,**  
**por sus puntuales comentarios**  
**vertidos respecto a la presente**  
**investigación**

**A mi Escuela de Derecho del**  
**C. E. U. por los conocimientos**  
**que en ella adquirí, de esta**  
**dinámica y bella profesión, la**  
**cual me ha otorgado grandes**  
**satisfacciones en mi quehacer**  
**cotidiano**

J

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**"DERECHO QUE NO RESUELVA LA INJUSTICIA,  
LA IGNORANCIA Y LA POBREZA,  
NO TIENE RAZÓN DE SER."**

*Lic. Enrique Salcedo, Padrino de la  
Generación 1983-1988*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## INTRODUCCIÓN

Como sabemos las disposiciones contenidas en la legislación condominal, son de orden público e interés social, entre cuyo objeto se contempla la organización, el funcionamiento y la administración del Régimen de Propiedad en Condominio y al observar el campo de su aplicación se presenta la hipótesis siguiente: Todos los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que derivan de la Ley de Propiedad en Condominio, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, aunque hagan abandono de sus derechos, renuncien a usar determinados bienes comunes o bien a hacer uso excesivo de éstos.

Es común que algunos condóminos, no ejerzan sus derechos o bien renuncien a usar determinados bienes comunes o lo hagan en exceso, al cercar áreas comunes para su uso exclusivo, pretendiendo con ello, evadir el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de las disposiciones que regulan al Condominio.

En virtud de lo anterior el cuestionamiento sería: ¿Son suficientes los medios que se contemplan en las disposiciones que regulan al Condominio, para que éstas sean efectivamente observadas y aplicadas?

Si bien es cierto que la normatividad que regula al Condominio, establece la sujeción a ésta, por parte de los condóminos y toda vez que la misma no tiene la operancia que pretendió el legislador, en virtud de que no existen los medios idóneos para ello, se requiere entonces para lograr ese objeto de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

la existencia de un ente que sea el encargado de vigilar el cumplimiento de estas disposiciones, de otro cuya función sea procurar su aplicación y substanciar el procedimiento correspondiente, en el ámbito de su jurisdicción y la creación de una normatividad de carácter Federal, para unificar el marco jurídico que regula al Condominio.

Para la realización de la presente investigación se utilizó el método deductivo, partiendo del supuesto de que la normatividad de la materia, establece una serie de derechos y obligaciones para los destinatarios de la misma y en función a la observación llevada a cabo en el ámbito en donde se da, se señalan cuales son las causa que originan que no sea debidamente observada y aplicada, así como las consecuencias que conlleva esto.

En el capítulo primero se da inicio a esta investigación con el estudio de los antecedentes de la propiedad y las diversas modalidades que ha adoptado ésta, hasta llegar al tipo de propiedad que nos ocupa.

En el capítulo segundo advertiremos que se hace referencia a los conceptos, definiciones, importancia, naturaleza jurídica del condominio, la Ley que lo regula y su aplicación.

Continuamos en el capítulo tercero, con el estudio de la normatividad aplicable al Condominio, como son las disposiciones relativas al Reglamento, a los Derechos y Obligaciones de los Condóminos, a la Administración, a la Asamblea de Condóminos, al Comité de Vigilancia, a la Procuraduría Social, al Procedimiento que se sigue ante ésta, a las Sanciones y a la Cultura Condominal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En el capítulo cuarto, concluimos la presente investigación, señalando cuales son las causas que provocan que la normatividad que regula al Condominio, sean inoperantes y la formulación de las propuestas para que ésta cumpla con su cometido, conforme a lo planteado en ésta tesis.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# PAGINACIÓN DISCONTINUA



## 1.1. DERECHO DE PROPIEDAD.

Se tiene conocimiento que la propiedad comenzó por ser colectiva, toda vez que hubo una época en la historia de la humanidad en que se conoció este tipo de propiedad. Con el transcurso del tiempo, fue evolucionando hasta constituirse en forma individual; en la actualidad aún podemos ver que esta institución está en completa ebullición; este derecho tiene su raíz en fenómenos eminentemente sociales, ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la historia de la humanidad.

Junto a la sociedad nació el concepto de la posesión y ésta dio origen a la institución jurídica de la propiedad.

El principal antecedente de otras tantas instituciones, lo encontramos en el Derecho Romano, el cual fija la última palabra a través de su legislación sobre el derecho de Propiedad.

En la primera época de éste derecho, encontramos como característica del derecho de Propiedad, que es una institución del *JUS CIVILE*; en la que sólo los ciudadanos romanos podían tener el derecho de propiedad *LEX JURE QUIRITIMUM*, con la característica de ser absoluto, perpetuo y exclusivo. Los glosadores consideran que está integrado por tres facultades que son: el *JUS UTENDI*, que es la facultad del propietario de usar la cosa; el *JUS FRUENDI*, que le permite hacer suyos los frutos; y el *JUS ABUTENDI*, que le permite gravarla y disponer de ella. Junto a la propiedad Quiritaria existió la propiedad Pretoriana, destinada a los extranjeros, protegida por el *JUS GENTIUM*, que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

semejaba los atributos de la propiedad Quiritaria.

En la segunda época, en que la Roma Imperial se extendió a otros territorios, la propiedad Quiritaria, es un derecho que sólo se circunscribía sobre los fundos itálicos y únicamente los ciudadanos romanos podían ser titulares del mismo, en virtud de ello se hizo extensiva la ciudadanía romana a todos los habitantes del Imperio, haciendo objeto así, a los fundos no itálicos del derecho de propiedad, lo cual significa que la aplicación de un derecho político reglamentado por el Derecho Publico, se convirtió en una institución del Derecho Privado.

En cuanto a la primera forma de propiedad territorial, Eugene Petit nos refiere que:

"...La historia de las sociedades primitivas demuestra que la propiedad atraviesa en general, tres fases bien distintas: la comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens; después la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los primogénitos del jefe de familia y por último, la propiedad individual, cuando el terreno pertenecía no ya a una tribu o a una familia, si no a cada ciudadano que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

propietario."<sup>1</sup>

La desaparición del Imperio Romano dio entrada al feudalismo y con ello el derecho de propiedad vuelve a estar reglamentado por el Derecho Público.

Los propietarios mediante contratos empezaron a ceder el uso de sus tierras por tiempo ilimitado, creándose con ello dos tipos de propiedad, una en la que el señor feudal era el verdadero dueño de la tierra y la del detentador al que también se le llegó a considerar como propietario.

Esos derechos tenían diversa naturaleza; al derecho de propiedad del señor feudal se le denominó Dominio Directo, y la del detentador Dominio Útil.

En el estado feudal la propiedad otorgó el imperio que conlleva ciertos privilegios, ya que no sólo tenían dominio sobre los bienes, sino también sobre los vasallos que se establecieron en los feudos, convirtiéndose así los señores feudales en órgano del estado.

La propiedad feudal vio su fin con la Revolución Francesa, por la abolición de privilegios que eran inherentes a este tipo de propiedad, lo que trajo como consecuencia que la propiedad volviera a ser una institución del derecho privado.

---

<sup>1</sup> PETIT Eugène, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Ed. Época, México, 1983, p. 233.



Con la declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y el Código de Napoleón, se establece la propiedad como un derecho natural que el hombre trae consigo desde el momento que nace, siendo este un derecho que el Estado reconoce ya que es un derecho anterior a éste y que no puede crear, teniendo como misión proteger estos derechos naturales, con las características romanas de absoluta, perpetua y exclusiva; sin embargo, como nos menciona el Licenciado Aguilar Carvajal, que

"... habiendo decaído la teoría de los derechos naturales por errónea, ya que la propiedad no podía ser un derecho absoluto; que el hombre en sociedad tiene deberes antes que derechos; que sólo tiene derecho de cumplir con su obligación y que la propiedad constituye una función social que deberá ser protegida en tanto que el propietario ejecute actos que contribuyan al beneficio social, debiendo ser reprimidos los que sean en contra de la sociedad..."<sup>2</sup>.

Tanto el Código de Napoleón, como la Declaración de los Derechos del Hombre, tuvieron una marcada influencia en las legislaciones europeas, más tarde en las latinoamericanas, de tal manera que la gran mayoría de los códigos que se promulgaron durante el siglo

---

<sup>2</sup> AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, *Segundo Curso de Derecho Civil*, 3a. ed. Ed. Porrúa, México, 1975, p. 102.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

XIX, tomaron como prototipo el concepto napoleónico de propiedad.

En México, el derecho de la propiedad también ha sufrido una larga evolución, apegándose a un punto de vista esencialmente jurídico. Comenzaremos desde la época colonial, no sin dejar de observar, que en el México Prehispánico, existieron reglamentaciones indígenas sobre el derecho de propiedad, que por la multiplicidad de disposiciones que la regulaban, esta institución ha dejado poca huella en nuestro derecho y casi se han olvidado, subsistiendo sólo algunas costumbres como: la explotación y aprovechamiento en común de los elementos naturales.

En virtud de que la corona española fue la que costeo los gastos del descubrimiento de América, con recursos de su propio pecunio y no del Estado Español, a las tierras descubiertas y conquistadas, las consideró como parte privada de ésta, por lo que el Estado Español sólo ejercía sobre ellas el Imperium. En vista de lo anterior la Corona Española, para desprenderse de la propiedad de estas tierras implementó como medio jurídico la Merced Real, para otorgarla a particulares, imponiendo para ello varias condiciones, tanto resolutorias como suspensivas de acuerdo a los fines a realizar, quedando limitado el derecho de propiedad, sin que éste fuera absoluto ni perpetuo.

Las riquezas del subsuelo se conservaron celosamente en favor de la Corona, por lo que las doctrinas derivadas del Derecho Romano, vigentes en Europa, no fueron aceptadas sobre las tierras conquistadas.

En virtud de la Independencia de la Corona Española, el Estado Mexicano, adquirió para sí una propiedad privada sobre tierras y aguas y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

demás recursos del territorio nacional, teniendo la potestad de reglamentar la forma para que los particulares se apropiaran de esos recursos.

Fue hasta la promulgación del Código Civil de 1870 y sobre todo de la Ley Minera y del Código de 1884, que éstas disposiciones legales se apartaron de los antecedentes históricos y peculiares de nuestra legislación colonial, proclamándose la aplicación del concepto romano de la propiedad, ordenando así que la propiedad correspondía al dueño del suelo en forma absoluta, quedando el Estado Mexicano, en disposición de los derechos del subsuelo al consagrarlo así dichas leyes.

Sin embargo, al promulgarse el Código Civil de 1870, se hacían críticas al concepto romano, respecto al derecho de propiedad, en virtud de que se consideraba a este derecho sin el carácter del absolutismo clásico; expresando que el derecho de propiedad puede estar limitado por las leyes y reglamentos, tratando de salvar con esta concepción la reglamentación de la propiedad.

Aparentemente sigue el mismo sistema el Código Civil de 1884, pero la Ley varía por completo el concepto, al disponer que al dueño del suelo pertenecía el subsuelo, tal como estaba consagrado en el artículo 731, el cual se relaciona con sus antecedentes desde la época colonial; con la Constitución de 1857 y en especial en el artículo 27, de la Constitución vigente que dispone en su parte conducente:

"...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

dicte interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para obtener los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...<sup>3</sup>

El mencionado artículo 27 constitucional, es considerado como uno de los preceptos verdaderamente torales de la Constitución y es el primer párrafo de éste artículo, la piedra angular sobre la que se edifica todo el régimen de propiedad de carácter triangular, en razón de la persona o entidad a quien se imputa la cosa: propiedad pública, propiedad privada y propiedad social.

La propiedad urbana no es regulada tan extensamente como la rural. Ante el crecimiento urbano, el artículo 27 constitucional, fue adicionado con el objeto de sentar las bases para el ordenamiento de los

---

<sup>3</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.

asentamientos humanos.

En lo relativo a la propiedad, la Ley General de Asentamientos Humanos, prevé una serie de actos administrativos para regular el aprovechamiento de los predios tales como: declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos.

En cuanto a la función social de la propiedad se le considera así debido al cambio de su carácter individualista, esta doctrina tiene sus antecedentes en las ideas de León Duguit, quien estudio las transformaciones sufridas por las instituciones jurídicas de derecho privado, a partir del Código de Napoleón, que considera que el hombre no puede tener derechos naturales anteriores a la sociedad, ya que jamás ha vivido fuera de ella y como parte integrante de la misma tiene dos deberes fundamentales que son:

- 1.- Ejecutar todos aquellos actos necesarios para que se realicen en forma cada vez más perfecta la solidaridad social;
- 2.- Abstenerse de ejecutar cualquier acto que lesione esa realidad.

Dentro de este orden de normas, Duguit, elabora tanto su doctrina del Derecho Público como del Derecho Privado, reglamentándose con esta base nuestro artículo 27 constitucional, al variar el carácter individualista de la propiedad para considerarla como una función social.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



## 1.2. DERECHO DE COPROPIEDAD.

El Derecho Romano, no le dio mucha importancia al Derecho de Copropiedad, aunque no lo desconoció, ya que en la Ley de las XII TABLAS, consagró la acción del comunero para dividir la cosa común, pero omitió elaborar una teoría completa tal y como lo hizo en otras instituciones; cosa rara en el Derecho Romano, por lo cual no arroja mucha luz sobre su estudio, ya que no se ocupó de ella como institución autónoma, debido a su concepción de propiedad, como un derecho esencialmente exclusivo. Como resultado del poco interés sobre esta institución en el Derecho Romano, el Código Francés, no consagró capítulo especial al estudio de la Copropiedad, sólo aplicaciones especiales del concepto en las Sucesiones, en las Acciones, etc.

Para los juristas franceses, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de Propiedad; los códigos civiles modernos, como es el caso de el italiano, el suizo, el alemán y el nuestro, que sí consagran un capítulo especial al Derecho de Copropiedad.

## 1.3. DERECHO DE COPROPIEDAD POR PISOS.

Tal parece que en todos los pueblos históricamente, la propiedad en su origen ha sido colectiva, los bienes pertenecían a la tribu.

Las etapas de la propiedad fueron: colectiva, familiar e individual. Actualmente va en sentido inverso, toda vez que la propiedad colectiva está reconquistando en su modernas concepciones, el lugar que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

había perdido.

Generalmente suele tomarse como obligado punto de partida para el estudio de nuestras instituciones de derecho privado, la legislación romana; la copropiedad de pisos no fue regulada orgánicamente por el Derecho Romano, aunque existe una fuerte corriente de oposición en el sentido de que no es en el Derecho Romano, donde se encuentra el origen del Condominio, sino que fue preciso que la evolución jurídica de esta institución siguiera su camino a través de los siglos, antes de llegar a la llamada división forzosa y a las legislaciones que sobre esa base reglamentan el dominio de pisos y habitaciones. Se le enfrenta un criterio basado en la *LEX ICILIA DE AVENTINO*, publicada en el año 298, de la fundación de Roma, misma que al permitir a los plebeyos habitar en el AVENTINO, originó que numerosas familias construyeran edificios en suelo común, dividiendo entre sí los pisos, también fundando este criterio en tres textos del Digesto, de los cuales dos corresponden a ULPIANO y uno a PAPIANO, por lo que podría deducirse al respecto que los romanos tuvieron conocimiento sobre la división de casas por pisos. Al respecto Manuel Borja Martínez, dice:

"... más parecen aludir a situaciones en las que se establecía la división vertical de un edificio y no contiene elementos de los que pudiera inducirse una regulación sistemática de la materia ..."<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> *Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, Departamento de Difusión . INFONAVIT, México, 1978, p. 32.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

También asienta que la institución del Condominio, tiene su origen en la edad media en donde se populariza y alcanza un notable desarrollo.

Esto se debió al amurallamiento de las ciudades para su defensa, impidiendo así el crecimiento horizontal de las poblaciones, propiciando la difusión de las propiedades colectivas, al sobreponerse las habitaciones, se crean regímenes de indivisión respecto a sus elementos comunes, permitiendo que diversos dueños aprovechen las distintas fracciones de una sola casa.

Con el transcurso del tiempo, cuando las ciudades desbordan las murallas innecesarias ya para su protección, la división por pisos deja de usarse, adquiriendo nuevamente auge la propiedad individual, llegando a chocar frontalmente con el aprovechamiento colectivo de un inmueble, su escaso uso, la creencia generalizada de su próximo fin y al considerarlo de muy poca importancia, queda en el olvido; al llegar la época de la codificación, y reunir las disposiciones en un código, se le regula en un sólo artículo.

El Código de Napoleón, expedido en 1804, considerado como la legislación latina más importante del siglo XIX, que influyo notablemente en todos los códigos latinos redactados posteriormente, es en donde por primera vez figura en un código, la división por pisos de una casa, aunque la encuadre dentro de las servidumbres.

Hasta fines del siglo XIX, Francia, Alemania y España, fueron los países en los que se empieza a tomar en consideración al Condominio,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

siendo que hasta el primer cuarto del siglo XX, la reglamentación de la propiedad por pisos, presento tres tendencias principales:

I. La que prohibía esta institución. Este criterio era sostenido por las legislaciones Alemana, Suiza, Austriaca y Argentina;

II. La que admitió y reguló de un modo más o menos imperfecto. Tendencia que siguieron las legislaciones Francesa, Española, Portuguesa, Griega, Italiana, China, Japonesa, Mexicana, Panameña, Holandesa, Ecuatoriana, Venezolana y Peruana; y

III. La que pasa en silencio este punto. Como ocurre en las legislaciones Rusa y Chilena.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO II

### EL CONDOMINO, DEFINICIONES, CONCEPTOS Y APLICACIÓN.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.1. CONCEPTO DE CONDOMINIO.

Condominio se deriva del latín *cum-dominium*, (con-dominio): "dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas, se dice de los edificios en que los apartamentos pertenecen a distintos dueños, pero los servicios se administran en común..."<sup>5</sup>.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de 1972, le atribuye el término condominio a los edificios o inmuebles sujetos al régimen y las diversas unidades de éste y que exista entre ellos elementos comunes indivisibles. Para la Ley vigente del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, denomina con el término Condominio al

"Grupo de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel a la vía pública y que pertenece a distintos propietarios..."<sup>6</sup>.

El concepto condominio cuenta con los siguientes elementos: que existan diversas unidades o inmuebles que puedan tener varios

<sup>5</sup> *Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones del Reader's Digest*. Reader's Digest. México, D. F., 1978, Tomo 3, p. 843.

<sup>6</sup> *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998*, Artículo 3°.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

edificios, siempre que entre ellos existan elementos comunes indivisibles, por lo que cualquier inmueble en el que existan uno o más edificios, con diversas unidades de propiedad exclusiva, (departamentos, casas, locales o naves), sea cual fuere la forma de construcción de los mismos, siempre que entre las diversas unidades de ellos exista un elemento de propiedad indivisible, se le puede atribuir el término Condominio, conceptualizando así que:

"...Condominio es el inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible..."<sup>7</sup>

## 2.2.- CONCEPTO DE CONDÓMINO.

"Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva..."<sup>8</sup>, sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada, sobre la cual ejerce plenos actos de dominio y un derecho de Copropiedad sobre elementos de uso común. Para los efectos de la Ley vigente, también tiene esa calidad la persona que haya celebrado

---

<sup>7</sup> GUZMÁN ARAUJO Gerardo. *El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración*, 2a. ed. Ed. Trillas, México, 1985, p. 22.

<sup>8</sup> *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998*, Artículo 15.

contrato por virtud del cual, de cumplirse los términos pudiera llegar a ser propietario.

### 2.3.- EL CONDOMINIO Y SU IMPORTANCIA.

El condominio, en los últimos veintiocho años, ha adquirido gran importancia en México, sobre todo en las ciudades más importantes del país, que es en donde se encuentran concentrados los grandes núcleos de población, tanto esto como el crecimiento demográfico del país, ha traído como consecuencia que se incremente la demanda de vivienda. Este fenómeno social ha hecho buscar como una necesidad imperiosa, nuevas fórmulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo, lo que trae consigo un mejoramiento sustancial de la población, al abrir nuevas vías de solución a una de sus necesidades primordiales que es el de la habitación y esto se ha conseguido mediante el impulso que se ha dado al Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de que mediante esta modalidad, se obtiene un mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanizadas, al propiciar el crecimiento vertical, facilitando así que el condominio cumpla con su objeto que es " ... establecer las condiciones mínimas que protejan el desarrollo de un ser humano..."<sup>9</sup>.

### 2.4.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO.

Determinar la naturaleza jurídica del condominio, ha resultado una de las cuestiones más debatidas de la doctrina.

---

<sup>9</sup> *Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*. Departamento de Difusión del INFONAVIT. México, 1978. p. 15.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



El Código de Napoleón, se refiere al Condominio dentro del Título de las Servidumbres, en el Capítulo "De Los Muros y Zanjas Medianeras", considerándolo como una especie de las servidumbres.

Comenta Manuel Borja Martínez, que Pardessus y Demolombe, postulaban firmemente al respecto,

"... que en lo que hoy conocemos como Condominio no existe otra cosa que una amalgama de derechos de propiedad con servidumbres recíprocas que se ejercen sobre los bienes utilizados por todos y que permiten el uso de las propiedades. El que tiene un departamento, es dueño de él y además goza de un derecho de servidumbre para poder utilizar las escaleras pòrticos, pasillos, etcétera. Solo a base de esa amalgama de propiedad y servidumbre puede explicarse la institución..."<sup>10</sup>

Durante la primera mitad del siglo XIX, fue muy aceptada esta opinión, pero la misma fue objetable porque la servidumbre implica un desmembramiento del derecho de propiedad, toda vez que para que haya servidumbre se requiere de la existencia de un predio dominante y de otro sirviente y que pertenezcan a diferentes dueños, lo que no ocurre en el caso del Condominio.

---

<sup>10</sup> *Idem.* p p. 35-36

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Desechada esta tesis, surgieron opiniones en el sentido de que lo que existe en la institución del Condominio, es un derecho de superficie, en el cual puede distinguirse la propiedad del suelo y del espacio aéreo, en donde hay un dueño de la tierra y otro u otros propietarios de las construcciones que en ellas se levanten o bien que tienen el derecho de construir sobre terreno ajeno y aprovecharlo. Este derecho de superficie, lo contemplan explícitamente algunas leyes y otras como nuestros Códigos Civiles vigentes en el territorio nacional, en donde se encuentran admitidos implícitamente; tal es el caso de que en materia de hipoteca, existen disposiciones de nuestros Códigos Civiles, que admiten la posibilidad de constituir derechos superficiarios.

Se pensó que con este derecho podría considerarse como un derecho de superficie fraccionario, ya que el dueño, de cada departamento, tendría una propiedad superficiaria sobre el suelo. La dificultad para aceptar esta tesis, estriba en esta última circunstancia; al permitir el dueño del suelo la utilización del espacio aéreo para la construcción de los demás departamentos, estaríamos frente a un fraccionamiento de una columna de aire que se levanta desde el suelo. Pero los autores que sostienen esta tesis, no se deciden a dar una importancia tal al propietario del piso bajo y hacerlo dueño del suelo.

Si se admitiera así y en el supuesto de que el edificio se destruyera por cualquier causa o bien que por el transcurso del tiempo quedara en estado ruinoso, el que resultaría más beneficiado sería el propietario de la planta baja, toda vez que al desaparecer la construcción quedaría solo el terreno y consecuentemente sería de su exclusiva propiedad, sin que nadie más tuviera algún derecho sobre él, lo que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

resultaría una injusticia para los demás propietarios. En consecuencia quienes sostienen esta tesis del derecho de superficie, retroceden y optan por afirmar que el suelo pertenece en copropiedad a todos los dueños de departamentos, por lo que se les concede también el derecho de superficie, con lo que al admitirse que existe la copropiedad sobre el suelo de los dueños de las construcciones, se hecha por tierra la tesis del derecho de superficie.

El Código Civil Español, influenciado por el Código de Napoleón, reguló el Condominio, en un artículo redactado sobre las mismas bases de este modelo, pero apartándose de él, colocó al precepto regulador de esta institución en el título que se refiere a la copropiedad, por lo que muchos autores españoles, consideraron que el Régimen de Condominio "... no es otra cosa que una copropiedad..."<sup>11</sup>. Al respecto Don José María Monresa y Navarro, ilustre comentarista del Código Español, afirma que al regular éste, al Régimen de Propiedad en Condominio en el título relativo a la copropiedad, se debe considerar al Condominio, como una copropiedad y por lo tanto así debe entenderse por los interpretes y como consecuencia de ello aplicársele sin más sus reglas. De encuadrarse al Régimen de Propiedad en Condominio, dentro de la figura de la copropiedad, evidentemente procederían todas las acciones propias de ésta, en especial ejercitar la acción de división. Atendiendo a lo dispuesto por el Código Civil vigente en el Distrito Federal, a nadie se le puede obligar a permanecer en la indivisión, por ello cuando cualquiera de los condueños lo desee, tendrá la libertad de obligar a los demás

---

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

copropietarios a adquirir su parte o en su defecto a vender el bien inmueble, con el objeto de obtener así la cómoda división con el producto de su venta, lo que trae consigo la inseguridad de los conductores de los demás pisos, que en cualquier momento se podrán ver obligados a comprar la parte del otro copropietario o bien a sufrir los efectos de la acción divisoria.

Con el objeto de evitar este riesgo, se estimula el análisis de la doctrina que termina por considerar que en el Régimen de Propiedad en Condominio, existe más que una Copropiedad, originando con ello lo que será por muchos años, la Tesis Clásica en materia de Condominio, la Teoría Dualista, que conforme a esta nueva opinión, en el Régimen de Condominio, existe un derecho de propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y un derecho de Copropiedad, sobre los bienes comunes; dando por resultado que el total de los derechos de cada dueño de un departamento, abarca en forma inesindiblemente unidos, el derecho de Propiedad y el de Copropiedad, razón por la que suele denominársele Teoría Dualista de Condominio, lo que resulta ser una mezcla clara de los derechos de Propiedad y Copropiedad. Esta tesis que fue muy pronto aceptada en Francia y pregonizada por Charles Julliot, en el año de 1927, adquirió gran preponderancia en la doctrina francesa, hasta mediados del siglo veinte y también influyó en leyes expedidas en esa época, en que dominó el criterio fijado por la tesis Dualista y expresamente hablan de Propiedad sobre el departamento y de Copropiedad sobre los elementos comunes o de uso general.

Esta tesis es aceptada generalmente y se impone sin discusión constituyéndose en una doctrina, quedando resuelto el problema al

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

reconocerse en el Condominio, la existencia del derecho de Propiedad y del derecho de Copropiedad.

En nuestras leyes relativas al Régimen de Propiedad en Condominio, de 1954, 1972 y la vigente, se regula la institución del Condominio, mismas que descansan sobre las bases de la Teoría Dualista, basta observar lo que se desprende de la lectura de los artículos 951 del Código Civil y primero y tercero de la Ley de la materia de 1972 y 1998, respectivamente que establecen que:

" ... Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble... susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o común de aquel a la vía pública, pertenecieren 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 o disfrute..."<sup>12</sup>

Con esto queda de manifiesto que la Ley de Propiedad en Condominio, descansa toda su estructura sobre la Teoría Dualista, y consecuentemente para nuestro derecho positivo es claro que esta modalidad de propiedad, es a la que se encuentran sujetas

---

<sup>12</sup> *idem.* p p. 55-56.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"... las casas divididas en pisos o locales, es una propiedad exclusiva sobre el departamento unida a una copropiedad sobre los bienes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los mismos..."<sup>13</sup>.

## 2.5. LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En la Legislación Mexicana, relativa a la Propiedad en Condominio, en lo que fueron

"...los proyectos de código y los Códigos Civiles, elaborados en la República Mexicana, durante el transcurso de la primera mitad del siglo diecinueve, como el Código de Oaxaca de 1827-1829, el proyecto Código de Zacatecas de 1828 o el Código de Jalisco de 1839..."<sup>14</sup>.

siguieron el modelo francés de 1804, la misma tendencia siguieron el Proyecto de Don Justo Sierra de 1859, el del Imperio de 1866, el Código del Estado de México de 1868, el Código de Veracruz de 1869 y los Códigos del Distrito Federal de 1870 y 1884.

---

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 56.

<sup>14</sup> *Idem*, p. 55

El Código Civil vigente de 1928, influenciado por el Código Español, por lo que hace a la ubicación de la materia, toda vez que coloca al precepto relativo dentro del Título que regula la Copropiedad, apartándose del tratamiento dado en esta materia por el Código de Napoleón, al no incluirlo en el Título de las Servidumbres, como lo hacían nuestros Códigos de 1870 y 1884 que hacen alusión al problema en el capítulo que se refiere a la servidumbre legal de la medianería en sus artículos 1120 y 1004, respectivamente en el sentido de que

"...Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diferentes propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deban contribuir a las obras necesarias, se guardan las reglas siguientes: 1a) Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso; 2a) Cada copropietario costeará el suelo del piso; 3a) El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán por todos los copropietarios; 4a) La escalera que conduce al piso primero se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero y así sucesivamente..."<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, *Segundo Curso de derecho Civil*, 3a. ed. Ed. Porrúa, México, 1975, p.p. 149-150.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En los primeros años del siglo veinte, especialmente a partir de 1920, el nuevo desarrollo del Condominio, obligo a los legisladores a intentar una reglamentación más amplia de la materia, en virtud de que en nuestro ámbito metropolitano se había presentado la existencia de construcciones apoyadas sobre otras, de tal forma que las dependencias de una se encontraba sobre la otra; hasta antes de la reforma en 1954, del entonces Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, dichos casos se regulaban en base a disposiciones sobre servidumbres y medianerías, sin ser objeto de una normatividad especial.

Fue por el decreto publicado en el Diario Oficial, de fecha 30 de Noviembre de 1954, que se reformo el texto del artículo 951, del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, en ese entonces vigente y que regulaba al Condominio, como a la Copropiedad

"... reprodujo esencialmente los artículos anteriores pues la modificación en la redacción de la fracción IV no es sustancial; lo que modificó fue la colocación, ya que del capítulo de las servidumbres legales de medianería, lo pasa al capítulo de la copropiedad..."<sup>16</sup>

Esta reforma, constituyó

"...la primera reglamentación de la Institución del Condominio, ya como un régimen de unión del derecho de propiedad y del de copropiedad, con el

---

<sup>16</sup> *Idem*, p. 150



objeto de favorecer la solución de diversos problemas urbanos..."<sup>17</sup>

Reforma que tuvo el propósito de regular el tipo de propiedad a que se refiere el artículo 951, del referido Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, en materia común y para toda la República en Materia Federal.

Al inicio de la década de los setenta, con el objeto de aprovechar al máximo las obras de infraestructura de la Ciudad de México y limitar su crecimiento, motivó al Poder Ejecutivo, para que en el año de 1971, presentará al Poder Legislativo, la iniciativa de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, Horizontal y Mixto, incorporando elementos que pudieran satisfacer tales requerimientos y necesidades, claro está, sin desconocer los antecedentes legislativos existentes, aún operantes.

Una vez que fue aprobada dicha iniciativa, se publicó en el Diario Oficial, el día 28 de Diciembre de 1972, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales, dicha denominación por reforma publicada en el Diario Oficial, el día 23 de Diciembre de 1974, se cambio por la que se conoció como Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicándose asimismo el 4 de Enero

---

<sup>17</sup> *Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, Departamento de Difusión del INFONAVIT, México, 1978, p. 60.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de 1973, la reforma al artículo 951, del Código Civil; con esta nueva instrumentación legal el carácter de Ley Ordinaria, quitó el carácter de Ley Reglamentaria, a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y al artículo 951, del Código Civil.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de 1954, establecía que el Condominio sólo podía constituirse sobre edificios, lo que limitaba el máximo aprovechamiento de la institución. La Ley de 1972, permitió constituir el Régimen de Condominio Mixto, sin que rebasara el número de 120 departamentos, viviendas o locales por Régimen y cuando se excedía de este número de unidades y reunía los demás requisitos administrativos que señalaba dicha Ley, se constituía un Condominio sobre otro mayor, aplicándose con ello el Régimen sobre diversas unidades, aplicación que podemos observar en los grandes conjuntos habitacionales, construidos por los organismos gubernamentales de vivienda antes de que entrara en vigor la actual Ley, contemplándose en la misma dicha disposición.

Con motivo de los sismos que afectaron a la Ciudad de México, en el año de 1985, que originaron las reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el día 13 de Enero de 1986 y que contemplaron entre otras, la posibilidad de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio de carácter Vecinal, sobre inmuebles que en ese momento se encontraran arrendados para vivienda y los anexos comerciales que se encontrasen en los mencionados inmuebles, siempre y cuando el destino de los mismos fuera preponderantemente habitacional

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

y que hubieran estado sujetos a un contrato de arrendamiento durante los años de 1986 a 1988 y respecto a los cuales así lo convinieran tanto los propietarios como los inquilinos, siendo requisito indispensable que la propiedad admitiera cómoda división y que a juicio del Departamento del Distrito Federal, fuera técnicamente segura. Quedando los inmuebles que se encontraran en ese caso, exceptuados de declaratoria, licencias o permisos, relativas a las construcciones urbanas y de salud a que se refería la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debiendo los interesados hacer uso de esta disposición a más tardar el 30 de Enero de 1986, en que estuvo vigente.

En virtud de lo anterior, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 9 de Mayo de 1986, la adición a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, quedando comprendido en el capítulo octavo de la mencionada Ley, el Régimen de Propiedad en Condominio de carácter Vecinal, siendo este un Régimen excepcional que se rigió por las disposiciones de la citada Ley.

Con el objeto de dar solución a diversos problemas que se venían suscitando en la gran mayoría de los condominios ubicados en las unidades habitacionales, se publicó el 23 de Junio de 1993, en el Diario Oficial de la Federación, las reformas y adiciones que sufrió la anterior Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en sus artículos 4, al que se le adiciono la fracción X; 7; la adición del artículo 10 bis; 13, en sus fracciones I y III; 22, en sus párrafos segundo y tercero y adicionado un cuarto párrafo; 26, fracción

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

III; adicionando una fracción V; 27, fracciones II y VI, asimismo adicionando un segundo párrafo a las fracciones II y III, y un último párrafo a dicho artículo; 28, al que se le adiciono un tercer párrafo, pasando el anterior de tercero a cuarto párrafo; 29, fracción III, adicionando una fracción VII Bis; 30, con un segundo párrafo; 31, en sus fracciones V y XII, primero y tercer párrafos; 33, primer párrafo; 35, al que se le adiciono un segundo párrafo; 38; 41, primer párrafo, adicionándole un segundo párrafo; 44, primero y segundo párrafos y 45. Estas reformas y adiciones entraron en vigor al día siguiente de su publicación.

En lo general estas reformas y adiciones se referían a la obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecieran las leyes, el pago de cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento, de administración y de reserva. Asimismo, uniformaron el sistema de votación en las asambleas de condóminos para cuando se adoptaran acuerdos en asuntos especiales y de gran trascendencia que afectarían la vida del Condominio, como podría ser el de otorgar facultades especiales al administrador, entre ellas, la de obligar a vender al condómino, sus derechos, hasta en subasta pública cuando no cumpliera con sus obligaciones; la extinción del Régimen; la reconstrucción del edificio; su demolición y división de los bienes comunes o su venta. Esta uniformidad en el sistema de votación en las asambleas de condóminos se hizo con el objeto de adoptar el principio de mayoría, que de las partes alícuotas tuvieran representados los condóminos en las asambleas y no en función del número de ellos que asistieran a éstas. Se dio margen para la aplicación del Reglamento de Ley en Materia de Faltas de Policía y Buen Gobierno del Distrito Federal, para cuando se afectara el orden y la seguridad pública dentro de áreas o

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

bienes de propiedad común en los condominios, que en la anterior disposición no era sancionada por este Reglamento, considerando dichas áreas como lugares públicos o de uso común.

Está Ley estuvo vigente hasta el 31 de Diciembre de 1998, fecha en que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la que entró en vigor a partir del 1 de Enero de 1999, disponiendo en el artículo 4, transitorio, que la Procuraduría Social, en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de la entrada en vigor de está Ley, implementaría un programa especial durante un período de seis meses, con el objeto de promover y facilitar la regularización de los Condominios constituidos con anterioridad a la vigencia de está Ley, que no cumplieran con las disposiciones contenidas en el Título Tercero en su Capítulo II y en el Artículo 53, de dicha Ley.

Dada la problemática que se generó con el auge que ha tenido la propiedad sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, esto debido a la multiplicación de grandes conjuntos habitacionales, en nuestra ciudad a partir de los años setenta, esto como resultado a las reformas al artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo en el Capítulo relativo a las habitaciones de los trabajadores y la creación de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que fue publicada en el Diario Oficial de Federación, el 24 de abril de 1972 y que entro en vigor el 1 de mayo de dicho año, se concreta el derecho de los trabajadores a la vivienda, a través de créditos para la adquisición de vivienda y toda vez que la ciudad de México, en razón del crecimiento explosivo a que ha estado sujeta, se ha visto aquejada por la falta de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

suelo urbano para la construcción de vivienda y para resolver tanto el problema de la falta de terreno como el de vivienda, se ha sujetado a esta modalidad de propiedad y toda vez que la anterior Ley de la materia, fue rebasada por la magnitud de los problemas que se generaron en los citados conjuntos habitacionales y con el objeto de tratar de resolverlos con un nueva reglamentación, se elaboro la actual Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que fue reformada por decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de febrero de 2000. Las reformas y adiciones que sufrió la Ley, se refieren en lo general a la corrección de imprecisiones y omisiones, que denotan que en la discusión de la iniciativa de la nueva Ley, no se le dio la importancia y el tiempo necesario que requería, lo que origino que está fuera objeto de las mismas y que se observan en los artículos Primero, que fue adicionado con un párrafo; Cuarto; Noveno, con la derogación de la fracción III; Décimo, con reformas en las fracciones I y VI y derogación de las fracciones IX y XI; Décimo Primero; Décimo Tercero; Décimo Quinto; Décimo Sexto; Décimo Séptimo; Vigésimo Primero; Vigésimo Segundo; Vigésimo Tercero, en sus fracciones VI, VIII y IX; Vigésimo Quinto, en su fracción I; Vigésimo Séptimo; Vigésimo Octavo, en su fracciones II y III; Trigésimo que fue derogado; Trigésimo Primero, en sus fracciones I y II; Trigésimo Tercero en sus fracciones III, IV que fue derogada, V y IX; Trigésimo Cuarto, en sus fracciones II y III; Trigésimo Quinto, en sus fracción V; Trigésimo Sexto, en su fracción II; Cuadragésimo, Cuadragésimo Primero; Cuadragésimo Tercero, en sus fracciones XIX y XX; Cuadragésimo Quinto; Cuadragésimo Noveno, en su fracción IX; Quincuagésimo; Quincuagésimo Segundo en el primer párrafo y la derogación de las fracciones I y II; Quincuagésimo Cuarto, derogado; Quincuagésimo Quinto; Quincuagésimo Sexto, en sus fracciones I, II, III

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

en el inciso a); Sexagésimo; Sexagésimo Primero; Sexagésimo Cuarto, derogado; Sexagésimo Quinto, en su fracción III; Sexagésimo Sexto; Sexagésimo Séptimo; Septuagésimo Segundo, en su fracción III; Septuagésimo Quinto; Septuagésimo Sexto; Septuagésimo Séptimo, en su fracción I; Septuagésimo Octavo Bis, adicionado; Octogésimo Tercero y Octogésimo Séptimo, en sus fracciones I, II y III.

Esta nueva Legislación consta en su totalidad de ochenta y siete artículos, integrados en ocho Títulos; el Título Primero a su vez, consta de dos Capítulos, refiriéndose el Capítulo I, a lo relativo a las Disposiciones Generales.

En el Artículo 1, es en donde se señala el carácter de las disposiciones de esta Ley, que son de orden público e interés social, y su objeto que es el de regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del Régimen de Propiedad en Condominio, así mismo se le otorgan facultades a la Procuraduría Social, para dirimir por la vía del arbitraje, las controversias que surjan entre los condóminos y entre estos, y sus administradores, sin perjuicio de que tengan competencia otras autoridades ya sean administrativas o judiciales.

El artículo 2, contiene los términos convencionales aplicables a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que para los efectos de la misma se entiende por.

AREAS Y BIENES COMUNES, aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y que la Ley, la Escritura Constitutiva

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

y el Reglamento, regularan su uso.

**ASAMBLEA.** Es el órgano supremo del Condominio en donde previa convocatoria se reunirán todos los condóminos para tratar, discutir y resolver, en su caso, asuntos de interés común.

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA.** La desaparición del Régimen de Propiedad en Condominio.

**MAYORIA SIMPLE.** El 50% mas uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

**PROCURADURIA.** Se hace referencia a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**REGLAMENTO.** Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que viene a complementar y especificar las disposiciones de la Ley, de conformidad a las características de cada Condominio.

**UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.** Es el departamento, casa o local, así como los elementos anexos que le correspondan, sobre el cual el condómino tendrá un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

El Capítulo segundo, esta integrado por doce artículos y se refiere a la constitución modalidades y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



En el artículo 3, se hace la definición del Condominio y se señalan cuales son los elementos esenciales de esta figura, basándose en la teoría dualista al establecer el derecho de propiedad singular y exclusivo , sobre su unidad privativa y el derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes del inmueble, así como la regulación de los derechos y obligaciones de los condóminos, de conformidad a la Ley de la materia y otras disposiciones legales aplicables, Así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, del contrato traslativo de dominios y por el Reglamento del Condominio de que se trate.

El artículo 4, se refiere al acto jurídico formal que es la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, que realiza él o los propietarios del inmueble ante un Notario Público.

El artículo 5, clasifica al Condominio, de acuerdo a sus características de estructura y uso.

En cuanto a su estructura éste puede ser vertical, horizontal o mixtos.

En cuanto a su uso, pueden ser habitacionales, comerciales o de servicios, industriales y mixtos.

El artículo 6, se encarga de clasificarlos por sus características sociales, para efecto de sujetarlos a una regulación especial, a la que se refiere el Título Quinto, relativo a la Vivienda de Interés Social y Popular, que la legislación federal y local de la materia, se encarga de clasificarlos o que por sus características socioeconómicas de los condóminos, sean

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

reconocidos como tales.

El artículo 7, define al Conjunto Habitacional como toda agrupación de dos o más condominios, construidos en un solo predio, debiendo conservar cada condominio, sus respectivas áreas de uso exclusivo y de uso común para todos los condominios que integran el Conjunto.

El artículo 8, se encarga de regular el disfrute de los derechos en calidad de propietario de cada condómino, respecto a su unidad de propiedad exclusiva y a los elementos comunes del inmueble, toda vez que este derecho de copropiedad es accesorio del primero, por la indivisibilidad del derecho de copropiedad del de propiedad exclusiva, con las limitaciones previstas en la Ley y en el Código Civil del Distrito Federal; refrendándose en este artículo que la Ley en comento, sustenta sus bases respecto a estos derechos en la teoría dualista de igual forma como se le considero en las anteriores legislaciones de esta materia .

El artículo 9, señala los requisitos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, disponiendo la sujeción a lo previsto en el artículo 3, de esta Ley y respecto al número de unidades de propiedad exclusiva, que no sea mayor a 120 por cada Régimen.

De la formalidad y requisitos que deben observarse para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se encarga el artículo 10, debiendo hacer constar la voluntad para dicho efecto, mediante Escritura Pública, así como lo que se hará constar en esta.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El artículo 11, dispone que además de cumplir con los demás requisitos y presupuestos de la Ley, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, tanto de la escritura constitutiva del condominio, así como los contratos translativos de dominio o demás actos que afecten la propiedad o dominio de este tipo de inmueble.

Respecto a la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento del Condominio, está se encuentra regulada por el artículo 12, la cual deberá ser acordada por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del Condominio y la mayoría simple del total de los condóminos.

El artículo 13, dispone que se hará constar en todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, que se llevo a cabo la entrega del Acta Constitutiva del Condominio y del Reglamento.

De la regulación del procedimiento que se seguirá para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se encarga el artículo 14, señalando que deberá acordarse en Asamblea General Extraordinaria, con la asistencia de la mayoría simple de condóminos, requiriéndose asimismo como mínimo el 75% de los votos que representen el valor total del Condominio y la mayoría simple del número de total de condóminos, para que sean validas sus resoluciones, debiéndose hacer constar en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su notificación ante el organismo correspondiente, según sea el caso.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El título Segundo, se refiere a la Calidad del Condómino y de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común.

En el Capítulo Primero se trata lo relativo al Condómino y su Propiedad Exclusiva.

Quedando establecida la definición del Condómino y de los derechos que tiene éste, sobre su unidad de propiedad exclusiva y sobre los bienes de propiedad común, en el artículo 15.

En cuanto a la regulación de los derechos de propiedad y de uso exclusivo, de la proporcionalidad en relación al valor de la primera, de la copropiedad sobre bienes comunes, de las limitaciones, de las sanciones, de las obligaciones, del Derecho del Tanto, de las Prohibiciones de la Justicia Cívica y de las Obras de Beneficio Común; se encargan los artículos del 16 al 24.

El Capítulo Segundo, relativo a los Bienes considerados de Propiedad Común, se ocupan de describirlos y de regularlos los artículos 25, 26 y 27.

Respecto de las Obras sobre los Bienes Comunes e instalaciones generales, se norma en el artículo 28, estableciendo las reglas siguientes:

1.- El administrador efectuará las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

previa licencia en su caso de las autoridades competentes de la Administración Pública, requiriéndose para ello únicamente la conformidad del Comité de Vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, teniendo el Administrador la obligación de informar al respecto en la siguiente Asamblea General. En el supuesto de que no sea suficiente el fondo o bien sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador, convocará Asamblea General, para que esta resuelva lo conducente, conforme este previsto en el Reglamento.

II.- En el supuesto de que haya enajenación, el propietario o propietarios del Condominio, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. Cuando se trate de construcciones nuevas, el o los propietarios originales del Condominio, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada.

III.- Para realizar obras nuevas que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y que estas se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá el acuerdo aprobatorio de la Asamblea General extraordinaria, con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por los votos que representen un mínimo del 51% del valor total del Condominio.

IV.- Para el supuesto de que no se cuente con Administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes, podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, debiéndole ser reembolsados los gastos que haya realizado, repartiendo el costo en

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del Comité Vigilancia.

V.- Deberán ser cubiertos por todos lo condóminos, los gastos que se originen con motivo de la operación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, en atención a lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley.

VI.- Los gastos originados como consecuencia de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, cuyo destino sea únicamente servir a una sección del Condominio, deberán ser cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de conformidad a lo establecido por el artículo 56° de la legislación de la materia.

VII.- Se cubrirán conforme a lo dispuesto por las fracciones V y VI del artículo en cita, los gastos originados por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros, en tratándose de áreas o bienes comunes. El proveedor o prestador del servicio, deberá incluir la cantidad respectiva en la factura o recibo que en forma individual, expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

Referente a los convenios que se podrán celebrar con las autoridades correspondientes para los servicios de control y vigilancia, en los parques, jardines, plazas, vialidades, estacionamientos, así como de las demás áreas que formen parte de zonas y elementos de uso común, se ocupa de normarlos el artículo 29.

TESIS CON  
FALLA DE ORICEN

En el Título Tercero, se establecen las disposiciones relativas a la organización y administración de los Condóminos.

En el Capítulo Primero, se determinan la supremacía y atribuciones de la asamblea, clasificación, la periodicidad para su celebración, términos para convocarlas y de las facultades y atribuciones de está, en los artículos del 31 al 36.

En la Sección Primera del Capítulo Segundo, se fijan los lineamientos relativos al nombramiento y facultades del Administrador, en los artículos del 37 al 46.

La Sección Segunda, se refiere al nombramiento del Comité de Vigilancia, en los artículos que van del 47 al 51.

El Título Cuarto, se ocupa de normar lo relativo a las obligaciones y derechos derivados del Régimen Condominal.

El Capítulo primero, se refiere al Reglamento del Condominio, en donde se señala a quien corresponde la elaboración del mismo, en el artículo 52; las disposiciones de lo que por lo menos deberá contener, se establecen en el artículo 53 y el requisito formal y administrativo, que se debe observar, en lo referente a esté, en el artículo 55.

El Capítulo Segundo, trata lo relativo a las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes en los artículos del 56 al 62, entre los que destaca el artículo 60, en razón de que regula lo relativo a los interese moratorios que se causan por el incumplimiento en la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

contribución para la constitución de los fondo de mantenimiento y reserva; así como la acción ejecutiva civil para efectos de liquidación de los adeudos contraídos por los condóminos morosos.

Los gravámenes del Condominio, son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman, en atención a lo que dispone el artículo 63 de la Ley en comento.

Así cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

El Capítulo Cuarto, arregla lo relativo a las controversia y procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal; fijando la competencia de está, en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre estos y su administrador, en el artículo 65.

Del procedimiento conciliatorio se ocupan los artículos del 66 al 68.

Del procedimiento Arbitral, se encargan de normarlo los artículos del 69 al 75.

El Título Quinto, trata lo relativo a los condominios destinados a la Vivienda de Interés Social y Popular, en el Capítulo único de que consta, regulando en los artículos del 76 al 78 bis, la declaratoria de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Orden Público e Interés Social, al Régimen de Propiedad en Condominio destinado total o mayoritariamente para tal fin, los beneficios sociales que puede recibir, si la autoridad correspondiente, llegará a considerar al Condominio dentro de dicha clasificación.

El Título Sexto, se refiere a la Cultura Condominal, en el Capítulo Único que lo integra, en los artículos del 79 al 82, en donde se establece el objetivo de esta, señalando el organismo que se encarga de orientar y capacitar en esta materia, la acreditación que se deberá hacer por parte de los destinatarios de estos cursos y el ente encargado de promoverla.

El Título Séptimo, en el Capítulo Único de que consta, se encarga de normar lo relativo a la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio, en los artículos del 83 al 85.

En ellos se establece que si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una porción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según el peritaje practicado por las autoridades competentes o por instituciones financieras autorizadas, se podrá acordar en Asamblea General extraordinaria, con la asistencia de votos que representen el 51% del valor total del Condominio y la mayoría simple del número total de Condóminos, lo siguiente:

"a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

urbano y otras que fueren aplicables; y

b) La extinción total del Régimen."<sup>18</sup>

Respecto de las Sanciones, se regulan por los artículos del 86 al 89, en el Capítulo Único que lo integra, en donde se establece que la Procuraduría Social, es el órgano sancionador, los criterios para sancionar y el recurso de inconformidad por la imposición de los mismos.

En el ámbito federal, las disposiciones que en materia de Condominio, se aplican en los diferentes Estados de la República, varían toda vez que entidades como: Aguascalientes o Chiapas, se rigen por las disposiciones del Código Civil, ubicando al Condominio, en el Capítulo de la Copropiedad, dándole tal tratamiento que data de 1928. O bien, como es el caso de algunas otras entidades en las que sigue vigente la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de 1954, de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, que estuvo vigente en el Distrito Federal, desde 1954 y que fue abrogada por la anterior Ley de 1972 y que sigue siendo aplicada en los Estados de México, Nuevo León o Sonora. En el Distrito Federal, rige la Ley de Propiedad en Condominio, de 1998, así mismo las disposiciones que han estado vigentes en el Distrito Federal, se han venido aplicando supletoriamente en lo conducente en algunos Estados, en donde de algún tiempo para acá ha tomado auge esta institución y que en sus Leyes de la materia se rigen por la Copropiedad o por la anterior Ley, como podría ser el caso de Oaxaca o Chiapas, que están atentas a la evolución de este

<sup>18</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998. Artículo 83.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

tipo de Propiedad, en razón de que los organismos gubernamentales de vivienda, han adoptado esta modalidad de propiedad para desarrollar sus programas habitacionales.

## **2.6. SUPUESTOS EN LOS QUE ES SUSCEPTIBLE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

El Régimen de propiedad en Condominio, puede originarse atendiendo a lo que disponen los artículos 3 y 4, de la Ley de la materia, en los siguientes supuestos:

1. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste un edificio, tenga partes de uso común y pertenezcan a distintos dueños.
2. Cuando los diferentes departamentos, casas, locales o naves, que se construyan dentro de un inmueble, se destinen a la enajenación de personas distintas, con elementos comunes e indivisibles. Debiendo observarse lo dispuesto por los artículos 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 11, de la referida Ley; en cuanto al procedimiento que deberá seguirse ante las autoridades correspondientes, así como los documentos necesarios que deberán presentarse.
3. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, locales o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

4. Debiendo observar que se contengan los elementos que integran el Régimen de propiedad en Condominio que son:

a) La existencia de construcciones de diversos departamentos, casas, locales o naves, susceptibles de apropiación individual por tener una salida a un elemento común o a la vía pública.

b) Que esas unidades de propiedad exclusiva susceptibles de apropiación individual, pertenezcan a diferentes personas.

c) Que los derechos de propiedad y copropiedad que tienen los dueños de las diversas unidades de propiedad exclusiva, sin perder sus características y para el logro que persigue la institución jurídica, se unan de forma que no pueda ser enajenado o gravado el derecho de propiedad sin el de copropiedad, prohibiéndose la división de la cosa común.

#### **2.6.1. FORMA DE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

La declaración de voluntad para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá hacer constar en instrumento público, ante notario; para el caso del INFONAVIT, éste organismo podrá optar también constituir el Condominio mediante instrumento privado, de conformidad con el artículo 42 de su propia Ley, debiendo comparecer el otorgante con dos testigos ante el registrador del Registro Público de la Propiedad de la localidad de que se trate, para efecto de dar fe de la formalización de dicho acto, debiendo inscribirse dichos instrumentos ante el Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El instrumento constitutivo del Régimen de Propiedad en Condominio, conjuntamente con el Reglamento del mismo, son las normas que rigen su vida jurídica, aplicándose supletoriamente las disposiciones de la Ley de la materia y las disposiciones del Código Civil, razón por la cual debe comprenderse en dicha constitutiva, con toda claridad las disposiciones que se consideren convenientes de acuerdo a las características del conjunto habitacional, con el objeto de evitar problemas futuros.

Previo a la formalización del acto constitutivo del Condominio, se deben obtener las autorizaciones, licencias y permisos que las autoridades exigen para el desarrollo de las obras, como pueden ser la licencia de construcción, permiso de instalaciones hidráulicas, autorización de fraccionamiento en su caso, alineamiento, número oficial etc.

En el supuesto de que la obra ya se haya terminado, se relacionará la manifestación de terminación de la obra correspondiente, pudiéndose desde luego de acuerdo a la Ley de la materia, constituirse el Régimen, aún cuando no se haya terminado la obra, si se esta en este supuesto se relacionará en los instrumentos traslativos, la constancia de terminación.

Asimismo se requiere contar con el título de propiedad y con los anexos técnicos; los cuales están constituidos por la memoria descriptiva del Condominio.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El instrumento constitutivo deberá contener en el capítulo de antecedentes o declaraciones lo siguiente:

I.- La relación del antecedente de propiedad del terreno.

II.- La autorización del fraccionamiento en su caso.

III.- En el supuesto de que toda la unidad habitacional se sujete al Régimen de Propiedad en Condominio y el terreno donde se desarrolla está integrado por más de un lote o fracción, será necesario relacionar el instrumento en donde se formalizó la autorización de fusión de predios.

IV.-Relación de las licencias de construcción o a falta de ésta, las constancias de regularización de construcción, así como los permisos y autorizaciones que procedan, debiéndose anexar al instrumento copia de las mismas.

V.- La descripción del Condominio, como es: la situación, dimensiones y linderos del terreno, con especificación precisa de su separación del resto de sus áreas, si está ubicado dentro de un conjunto habitacional; asimismo, los límites de los edificios, de las secciones, zonas o manzanas, que constituyan condominios independientes.

Cuando se trata de fraccionamientos, se describirán los lotes sobre los cuales se constituye el Régimen Propiedad en Condominio.

VI.- La descripción particular de cada condominio, señalando el número y tipo de viviendas que lo integran, su superficie, medidas y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

porcentaje de indiviso, así como de cada unidad de propiedad exclusiva, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si lo hubiera.

Es pertinente aclarar que en un solo instrumento se pueden constituir todos los regímenes de condominio que se requieran, siempre y cuando se describa con toda exactitud las características particulares de cada uno, debiendo precisar que son independientes.

VII.- La descripción de los bienes comunes tanto del régimen particular, como de los bienes del conjunto, en caso de que existan, su destino, especificaciones y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.

Solo se consideran bienes de propiedad exclusiva a los que específicamente se les haya dado tal carácter en el instrumento constitutivo, por lo que los bienes restantes serán comunes.

VIII.- La descripción de las áreas que no formarán parte del Condominio, así como de las de donación y de reserva.

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

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

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

XI.- El valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, así como el porcentaje de indiviso que le corresponda sobre el valor total del Condominio.

XII.- Los planos, tanto el general del conjunto como el particular de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

En el capítulo del clausulado deberá establecerse:

Primero.- La manifestación de voluntad de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, de acuerdo a la estructura relacionada en las declaraciones.

Segundo.- El destino general del Condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva; con el objeto de que no se altere el destino y no afecte a los demás condóminos.

Tercero.- El caso por el cual puede proceder la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, atento a lo que dispone la Ley de la materia.

Cuarto.- Se anexará también el reglamento del Condominio.

Quinto.- Se establecerá si los cajones de estacionamiento son de propiedad común o si son de propiedad privada, en este caso, se establecerá que cajón de los mismos corresponde en particular a cada unidad de propiedad exclusiva.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Por último en los casos en que el conjunto habitacional cuente con locales comerciales, éstos también deberán describirse y darles el porcentaje de indiviso que les correspondan, toda vez que forman parte del Condominio.

## 2.7. DIVERSOS TIPOS DE CONDOMINIO.

Hasta antes de la vigencia de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de 1972, únicamente había un tipo de Condominio y éste era el vertical, toda vez que la Ley de 1954, establecía que éste se podía constituir cuando un edificio se dividía en pisos y éstos pertenecieran a diferentes dueños; se limitaba únicamente a un edificio, pero con la Ley de 1972, se le dio más flexibilidad y con ello permitió que el Condominio, se constituyera no únicamente sobre un edificio, sino sobre un predio en que hubieran varias edificaciones sobre él, pudiendo ser éste: vertical, horizontal o mixto, con lo que se obtuvo un mayor aprovechamiento del suelo; lo que fue retomado por la actual Ley del Régimen de Propiedad en Condominio.

Atendiendo a esta elasticidad de la Ley, nos encontramos con gigantescos Conjuntos Habitacionales tales como el "Rosario", que se extiende desde el norte de la delegación Azcapotzalco, en el Distrito Federal, hasta el municipio de Tlalnepantla, Estado de México o Culhuacán, en la delegación Coyoacán, está última integrada por más de veinte mil viviendas sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio.

Con la actual regulación de esta modalidad de propiedad, los condominios de acuerdo a sus características de estructura, pueden ser el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

vertical, que

"se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute..."<sup>19</sup>

El horizontal, que es aquel que se "constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo..."<sup>20</sup> sobre parte de un terreno y el derecho de propiedad de las construcciones edificadas sobre el mismo, pudiendo compartir o no su estructura o medianería, teniendo la titularidad de un derecho de copropiedad para uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones cuyo destino sea el de uso común.

El mixto es aquel que esta integrado por condominios tanto verticales como horizontales, pudiendo estar contruidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva, encuadrándose en esta clasificación los edificios, cuerpos, torres, secciones o manzanas.

Por su Uso o destino pueden ser : Habitacional, ubicándose en esta clasificación aquellos cuyo destino de las unidades de propiedad

---

<sup>19</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, Fracción 1 del Artículo 5.

<sup>20</sup> *Idem.*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

exclusiva, es la vivienda.

Comercial o de Servicios, son en los que se destinan las unidades de propiedad exclusiva, al giro o servicio que corresponda, según sea su actividad.

Industrial, en el que se encuadran aquellos en los que se destinan sus unidades de propiedad exclusiva a actividades propias del ramo.

Mixtos, se consideran dentro de esta clasificación, a los que se destinan las unidades de propiedad exclusiva, a dos o más usos de los antes mencionados.

## **2.8. CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.**

Son los que de conformidad a la Ley, se declararán de orden público e interés social, cuando la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, se destine total o parcialmente a la Vivienda de Interés Social o Popular, pudiendo los condóminos por medio de su Administrador, solicitar a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Distrito Federal, la emisión de la constancia oficial que los acredite dentro de esta clasificación, para el efecto del pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica, estando la Autoridad obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud, en un plazo máximo de treinta días y en el supuesto de no hacerlo dentro de dicho plazo, será considerada resuelta en sentido

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

afirmativo; los condóminos que se encuentren en este supuesto podrán solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que la administración pública tenga de los programas, para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el objeto de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del Condominio, a excepción de los de gasto corriente; asimismo podrá establecer convenios con la Administración Pública, conforme a los criterios generales que al efecto expida está, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos tales como la recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias. Para efecto de recibir estos beneficios, se deberá acreditar estar constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, así como contar con la organización interna a que se refiere la Ley y el Reglamento, para cuyo efecto será necesario presentar la Escritura Constitutiva del Condominio, el Reglamento y el libro de actas de asambleas. Teniendo facultad la Administración Pública del Distrito Federal, de adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este tipo de Régimen, en las unidades habitacionales de interés social y popular.

Asimismo los condóminos cuyos inmuebles se encuentren dentro de esta clasificación, en sus asambleas gozarán de un sistema especial tanto para la votación, como para la fijación de las cuotas.

Este tipo de Condominio, se encuentra regulado por los artículos del 76 al 78 bis de la Ley de la materia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO III**  
**DE LA NORMATIVIDAD**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.1.- EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO

El Reglamento de Condominio, es en donde se encuentra plasmado el Régimen Jurídico, aplicable a los condóminos; al respecto, nos dice el Doctor Alfredo Domínguez Martínez, que "... doctrinalmente se ha considerado al Reglamento de Condominio como la piedra angular del sistema del Condominio..."<sup>21</sup>. Esto es en virtud de que

"... suple, llena lagunas y omisiones que la Ley ha dejado y que en ocasiones ... son lagunas y omisiones dejadas deliberadamente por el legislador ... dicha ley con toda deliberación es lo suficientemente prudente, de tal manera que sea el Reglamento de cada Condominio el documento que venga a regular todo lo relacionado a ese Condominio en particular..."<sup>22</sup>.

Es importante señalar que el Reglamento de Condominio, regula las relaciones entre los condóminos y el administrador, inclusive ésta regulación es extensiva a terceros, como puede ser el caso de los inquilinos que habitan el Condominio.

---

<sup>21</sup> *Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, Departamento de Difusión del INFONAVIT, México, 1978, p. 75.

<sup>22</sup> *Idem*, p p. 75-76.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Del Reglamento, también se derivan derechos y obligaciones y en particular éstas, se transmiten conjuntamente con el derecho de propiedad de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, en virtud de tratarse de obligaciones accesorias de un derecho real.

La importancia del Reglamento, radica en el hecho de que así como en las Leyes anteriores "...como en la actual, el legislador haya puesto bastante atención en que los condóminos conozcan el texto del Reglamento..."<sup>23</sup>, ello es debido a que las disposiciones contenidas en el mencionado documento, están destinadas a los propietarios de las diversas unidades de propiedad exclusivas que integran el Condominio.

El artículo 10, de la Ley vigente, en su último párrafo y en el 55, establece que deberá agregarse al apéndice de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, un ejemplar del Reglamento. Asimismo, que deberá ser registrado ante la Procuraduría Social, la que revisará que no contravenga las disposiciones de la Ley de la materia.

El artículo 53, sin contravenir a lo establecido en la Ley y en la Escritura Constitutiva, respecto a las características específicas del condominio, dispone el contenido mínimo del Reglamento, en las fracciones enumeradas de la I a la XVII.

---

<sup>23</sup> *Ibidem*, p. 76.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Tales como los derechos, obligaciones y limitaciones a que se someterán los condóminos, en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios, como lo establece la fracción I.

La fijación del procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias, en atención a lo dispuesto por la fracción II.

El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas destinadas a los fondos de administración, mantenimiento y de reserva, se deberán determinar en atención a lo dispuesto la fracción III.

Para lo relacionado a las medidas que se deberán tomar en cuenta para llevar una buena administración, mantenimiento y operación del condominio, con apego a lo ordenado por la fracción IV.

Lo relativo a las disposiciones respecto a la integración, organización y desarrollo de la comunidad, se alude en la fracción V.

Se deberá tomar en cuenta la fijación de los criterios a los que se deberá sujetar el administrador, para la contratación a terceros, de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, en observancia a lo preceptuado por la fracción VI.

Para determinar el tipo de asambleas que se realizaran, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley, de la materia, se ocupa la fracción VII.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



En atención a lo dispuesto por la fracción VIII, se fijará el tipo de administración, que se encargará de administrar al condominio, en observancia a lo establecido por el artículo 37 de la Ley de referencia.

De otras obligaciones y requisitos con las que deberán cumplir el administrador y los integrantes del Comité de Vigilancia, además de otras disposiciones que se señalan en la Ley en comento, se considerarán ajustándose a lo previsto en la fracción IX.

En acatamiento a lo dispuesto en la fracción X, se establecerán las causas de rescisión o remoción del administrador y de los integrantes del Comité de Vigilancia.

Deberá contemplarse en el Reglamento, con arreglo a lo establecido por la fracción XI, las bases para la modificación del propio Reglamento, ajustándose a lo previsto en la Escritura Constitutiva.

Deberá contener también, conforme lo señala la fracción XII, las medidas provisionales para los casos de las ausencias temporales del administrador.

Asimismo se considerará la determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente aquellas que deban destinarse para uso exclusivo de personas con discapacidad, independientemente que sean condóminos, tal y como lo previene la fracción XIII.

Respecto a la observancia para determinar las medidas y limitaciones para los casos de posesión de animales, en las unidades de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

propiedad exclusiva o áreas comunes, ajustándose a lo previsto por la fracción XIV.

Es importante que se contenga en el Reglamento, conforme a lo establecido en la fracción XV, lo relativo a las aportaciones, para la constitución de los fondos de mantenimiento y de reserva.

Deberán determinarse los criterios para asuntos que requieran una mayoría especial, en casos de votación y no previstos en la Ley conforme lo dispone la fracción XVI.

En virtud de la experiencia de los sismos que azotaron a la Ciudad de México, se preverán las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como en el caso de la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública, en atención a lo establecido en la fracción XVII.

Se considerará asimismo lo previsto en la fracción XVIII, respecto a las disposiciones legales que le reserven la Escritura Constitutiva y la Ley de Propiedad en Condominio vigente.

### **3.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.**

El condómino tiene derechos y obligaciones respecto de las unidades de propiedad exclusiva, así como de las áreas comunes.

El derecho que tiene el condómino sobre su unidad de propiedad exclusiva, lo ejercerá usando su departamento, vivienda, casa

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

o local, en forma ordenada y tranquila, dentro de las buenas costumbres, de la moral y no afectando la tranquilidad y la seguridad del condominio.

El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, es proporcional al valor de su propiedad singular y exclusiva, el cual está fijado en la Escritura Constitutiva y en la tabla de indivisos, en donde se señala el porcentaje de los derechos de propiedad que le corresponde sobre los bienes comunes.

Se consideran objeto de propiedad común:

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

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

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva.

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

V. Cualquiera otra de las partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter, en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento".<sup>24</sup>

El condómino está obligado a mantener en buen estado los servicios e instalaciones antes enumerados, usándolos sin causarles daño que afecten su funcionamiento ya que de ser así, queda obligado a costear los gastos de su reparación.

El condómino podrá hacer uso de estos bienes comunes "... sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás..."<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, Artículo 25.

<sup>25</sup> Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1972, Artículo 16.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Todos los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que se derivan de la Ley de Propiedad en Condominio, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condómino y las demás disposiciones legales aplicables, aunque hagan abandono de sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.

El condómino así como su arrendatario o cesionario, tienen que cumplir con las obligaciones que se destinen entre sí ante los demás condóminos. Asimismo deberán establecer en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, siendo necesario que se le notifique oportunamente tal situación al administrador, para los efectos que procedan. Es importante apuntar que el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

Una obligación que se contempla tanto en el Reglamento de Condominio y en algunos casos en la Escritura de Compraventa, es la de contribuir con el pago de las cuotas para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento del condominio, así como los relativos al fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el propio condominio.

### **3.3. EL DERECHO DEL TANTO.**

El derecho del tanto consiste en que llegado el momento en que se celebre una operación de compraventa de una parte alícuota, correspondiente a un copropietario, los demás copropietarios tengan derecho a que se les prefiera en la enajenación en igualdad de condiciones, en virtud de que gozan de un derecho preferencial en

relación con terceros; el objeto de utilizar este medio es el de reducir el número de propietarios, con la finalidad de que se llegue a la propiedad individual.

El artículo 950 del Código Civil, en su parte final establece que: "...Los condueños gozan del derecho del tanto..."<sup>26</sup>, el artículo 973 del mismo ordenamiento, señala la prohibición que tienen los propietarios de cosa indivisa para enajenar a extraños su parte alícuota y el procedimiento que se sigue para que éstos ejerzan este derecho, debiendo notificar el copropietario a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviera convenida, para que dentro del término de los ocho días siguientes, hagan uso del derecho del tanto; y si ninguno de los demás copropietarios contesta en este término, pierde el derecho. Asimismo establece que mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

La anterior Ley de la materia en su artículo 20, disponía que si no se observaba el derecho del tanto, el inquilino o la institución oficial, que estuviera interesado en hacer uso de este derecho, ejercitaba el derecho del retracto que consistía en subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones que se hubiesen estipulado en el contrato de compraventa, dentro del término de los quince días siguientes al en que hubieran tenido conocimiento de la enajenación. Toda vez que el artículo 18 del citado ordenamiento, establecía la exclusividad del derecho del tanto, en primer lugar, a favor del inquilino que estuviera al corriente del cumplimiento de sus obligaciones y que con ese carácter,

---

<sup>26</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Artículo 950.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

hubiera ocupado por mas de un año, el departamento, casa o local y en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hubieran construido o financiado el condominio; por lo tanto los condóminos quedaban excluidos de ese derecho, quienes de conformidad a la Ley vigente, su derecho tiene prioridad sobre cualquier otro interesado .

En la actual Legislación, el artículo 22, establece respecto al derecho del tanto, la prioridad del derecho del condómino sobre el derecho de preferencia que tendrán los arrendatarios, en tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, sujetándose al procedimiento previsto en el artículo en comento, que dispone para el caso de que existan dos o más copropietarios interesados en hacer uso de este derecho, se preferirá al que tenga mayor antigüedad y si hubiere igualdad en la antigüedad, entre los copropietarios interesados, tendrá derecho el que en primer término haya notificado fehacientemente su voluntad de hacer uso de dicho derecho.

Si se presentase el caso de duda o controversia, la Procuraduría Social, podrá intervenir sometiendo el conflicto al arbitraje.

Si ninguno de los copropietarios de la unidad condominal, tiene interés de ejercer este derecho, una vez vencido el término de quince días que previene la Ley, el arrendatario lo adquiere, debiendo sujetarse a lo dispuesto por el artículo 2447, del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas; en el supuesto de que la unidad de propiedad exclusiva este destinada a un uso diverso al habitacional. En caso contrario se estará al procedimiento siguiente: en todos los casos el condómino tendrá la obligación de dar aviso por escrito al arrendatario, su

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones o modalidades de la venta.

El arrendatario, en el término de quince días naturales, deberá manifestar su voluntad de ejercitar su derecho de preferencia por escrito al condómino, en los términos y condiciones de la oferta, debiendo exhibir para dicho efecto, las cantidades exigibles al momento en que le sea aceptada la oferta, ajustada a las condiciones señaladas en ésta.

Si el Condómino, llegara a cambiar cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, iniciándole a correr a partir de ese momento un nuevo plazo de quince días naturales; en el supuesto de que el objeto del cambio sea el precio, el condómino sólo tendrá obligación de dar este nuevo aviso, cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

Si en contravención a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley, se realizara la compraventa, el condómino otorgará al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios, la indemnización por dichos conceptos no podrá ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario, en el período de los últimos doce meses; prescribiendo la acción antes citada en el término de sesenta días naturales después de que el arrendatario, tenga conocimiento de la realización de la compraventa respectiva; si éste no cumple con las condiciones antes mencionadas, precluirá su derecho.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



### 3.4. LA ADMINISTRACIÓN.

La Administración del Condominio le corresponde llevarla a cabo al Administrador, que como ya ha quedado asentado es designado y removido libremente por la asamblea de condóminos, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley, asimismo, dicho artículo señala que los condominios serán administrados por persona física o moral que designe la asamblea, pudiendo ser o no alguno de los condóminos. El nombramiento del Administrador del Condominio debe ser registrado ante la Procuraduría Social, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación, la que emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, para los efectos de su respectiva validez frente a terceros o las autoridades correspondientes, con arreglo a lo establecido por el artículo 38 de la Ley en cita. Asimismo, la remuneración de éste, será establecida por la asamblea general, de conformidad a lo previsto por el artículo 39.

Cuando se trate de construcción nueva sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio, corresponde designar al primer administrador, a quien otorgue la Escritura Constitutiva del Condominio.

En el supuesto de que la Asamblea General, se decida por la contratación de servicios profesionales para la administración del Condominio, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la Ley aplicable, no debiendo exceder su duración de un año, hasta en tanto la asamblea general no determine lo contrario, el cual podrá ser renovado, existiendo la obligación por parte del administrador, no siendo condómino éste, de entregar al Comité de Vigilancia, en el término de treinta días a partir de la firma del contrato, la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

fianza correspondiente, como lo prescribe el artículo 41 de la Ley de la materia, con el objeto de garantizar el fiel desempeño de su misión y el manejo de fondos a su cuidado.

Tratándose de que un condómino, funja como administrador, su encargo será por un año, pudiendo ser posible su reelección solo por un periodo consecutivo más. Posteriormente a éste, podrá ser electo por otros periodos no consecutivos, atento a lo que dispone el artículo 42.

Las funciones del Administrador se dividen en dos clases, por virtud de que éste desempeña funciones tanto ejecutivas como representativas. Las funciones ejecutivas se prevén en el artículo 43 de la Ley, considerándose entre ellas, la de llevar un libro de actas autorizado por la Procuraduría Social; el del registro de acreedores para los efectos de la distribución de los votos que correspondan a estos. También le corresponde cuidar y vigilar los bienes comunes, debiendo observar que entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes a otros condominios, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad; recabar y conservar los libros y documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos; atender la operación de las instalaciones y servicios generales; realizar todos los actos de administración y conservación que el Condominio requiera en sus áreas comunes, asimismo constatar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo dividirse el importe del consumo entre los condóminos, con apego a lo dispuesto por la Ley de referencia; realizar las obras necesarias, en términos de la fracción I del artículo 28 de la Ley en cita;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ejecutar acuerdos de asamblea; convocar a éstas cada seis meses; recaudar de los condóminos los recursos que a cada uno le corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de conformidad a los procedimientos y periodicidad que haya establecido la Asamblea; efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, ajustándose a lo previsto por el Reglamento del Condominio; otorgar recibos; entregar mensualmente a cada Condómino, un estado de cuenta del Condominio, debiendo para el efecto recabar la constancia de quien lo reciba, mismo que deberá contener: a) la relación pormenorizada de los ingresos y egresos del mes anterior, b) estado consolidado de las aportaciones y cuotas que estén pendientes, debiendo tener el Administrador a disposición de los condóminos, una relación pormenorizada de los mismos; c) así como el saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente y el saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, haciendo mención de los intereses; éstos tendrán un plazo de ocho días a partir de la entrega de la referida documentación, para formular las observaciones que se consideren pertinentes; una vez transcurrido dicho plazo se considerará que los condóminos están de acuerdo con la misma, a reserva de que la asamblea de su aprobación, en los términos de la fracción VIII del artículo 33 de la Ley. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de la legislación vigente, el cumplimiento del Reglamento y de la Escritura Constitutiva y por último cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento.

Las funciones administrativas de carácter representativo del Administrador, esencialmente son las de como el nombre lo indica,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

representar a los condóminos en asuntos cuyo objeto sean los bienes comunes. Al respecto la fracción III, del citado artículo 43 de la Ley, establece que el Administrador representará y llevará las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos, a las asambleas de los administradores; representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, con apego a lo previsto por las leyes correspondientes y al Reglamento, en observancia a lo establecido por la fracción XIV del mencionado artículo; con la representación de los demás condóminos, exigir el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y del Reglamento y de considerarlo necesario solicitar el apoyo de la autoridad que corresponda; en relación con los bienes comunes del Condominio, ejercerán la representación con facultades de apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad especial de absolver posiciones, pero sin las demás facultades respecto de las cuales el artículo 2587 del Código Civil, exige cláusula especial; iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de forma reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la legislación de la materia, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento; así como realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo, éstas últimas y las demás disposiciones legales aplicables, solicitando en su caso para su debido cumplimiento, el apoyo de la Procuraduría Social.

Tratándose de conjuntos condominales, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, se elegirá un comité de administración, que estará integrado por un administrador, que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

tendrá las funciones establecidas en el artículo 43 de la Ley; un secretario, que tendrá a su cargo la realización de las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración y un tesorero, que tendrá la responsabilidad del manejo contable interno de la administración, quien será solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos, en apego a lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley.

La elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se llevará a cabo en asamblea general de administradores que para el efecto se celebre, mediante el voto de cada uno de los administradores, atendiendo a lo previsto por los artículos 33 y 45 de la Ley, en el entendido que cada uno de ellos, conservará la calidad de representante de su respectivo condominio para todos los efectos legales a que haya lugar.

### **3.5 LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.**

La asamblea de Condóminos, es el órgano supremo del Condominio. El Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, hace una distinción en cuanto al considerar a la Asamblea de Condóminos, al Administrador o en su caso al Comité de Vigilancia, como órganos del Condominio, en virtud de que el término "... órgano, desde el punto de vista jurídico va íntimamente relacionado y depende de la personalidad

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

jurídica del ente del que forma parte...<sup>27</sup>. En virtud de que éstos

"... más que órganos del Condominio, son partes integrantes de la administración del mismo o bien, partes integrantes de la organización del sistema de Condominio; probablemente desde ese punto de vista, o sea, dado que forman parte de una organización de una estructura si puedan ser considerados órganos, pero únicamente desde ese punto de vista..."<sup>28</sup>.

se les puede considerar como órganos del Condominio, a la Asamblea de Condóminos, al Administrador y al Comité de Vigilancia; pero no desde el punto de vista estrictamente jurídico, por virtud de que el Condominio, carece de personalidad jurídica.

En este entendido denominaremos a la Asamblea de Condóminos, como órgano supremo del Condominio, toda vez que el artículo 31, de la Ley vigente, adopta el principio general en materia de asambleas, que la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio, la fracción IV del artículo 34 de la mencionada Ley, viene a ser redundante en el sentido de que en el su penúltimo párrafo establece la jerarquía de la Asamblea, al otorgarle la obligatoriedad de las

<sup>27</sup> Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Departamento de Difusión del INFONAVIT. México. 1978, p. 78.

<sup>28</sup> *Ídem*, p p. 78-79.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

determinaciones adoptadas por está, en los términos de la Ley, del Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, quedando de esta forma obligados todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes. Asimismo el antes citado artículo 31, establece la generalidad de las asambleas, pudiendo ser éstas, ordinarias o extraordinarias, las primeras se celebrarán cada seis meses, teniendo como objetivo el informar sobre el estado que guarda la administración del condominio, así como el tratar asuntos inherentes al mismo; las segundas se celebrarán cuando los asuntos que se vayan a tratar sean de carácter urgente que atender y cuando se vayan a tratar asuntos tales como la modificación de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio; de su Reglamento; de la Extinción Voluntaria del Régimen; para realizar obras nuevas o para acordar lo conducente en casos de Destrucción, Ruina o Reconstrucción del condominio. Un factor que distingue a las asambleas ordinarias de las extraordinarias es el quórum de votación, toda vez que existe una regla general y una excepción que se establecen en la fracción II del artículo 33 de la Ley;

"...la primera en el sentido de que las resoluciones de las asambleas se tomarán por mayoría simple de votos y la excepción es en los casos en que la Ley y el Reglamento de Condominio prescriba una mayoría especial... hay ocasiones en las que la Ley establece como requisito una mayoría especial."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> *Ibidem*, p. 80.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Podemos considerar dos clases de Asambleas que son:

La Asamblea de Condóminos, y

La Asamblea de Grupo de Condóminos.

La Asamblea de Condóminos

"... es la reunión de la totalidad de los condóminos, ... que tiene facultades de nombramiento y remoción, determinación de responsabilidades, revisión y aprobación de cuentas y presupuesto de gastos, constitución de fondos de administración y reserva, modificaciones a la Escritura Constitutiva y Reglamento, y adopción de medidas sobre asuntos de interés común..."<sup>30</sup>

La Asamblea de Grupo de Condóminos

"... es la reunión parcial de los condóminos, que tienen por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que solo a ellos les afecten o beneficien como parte del

<sup>30</sup> GUZMÁN ARAUJO Gerardo. *El Condominio: Su Constitución, Compraventa y Administración*, 2a. ed. Ed. Trillas, México, 1988, p. 22.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



conjunto..."<sup>31</sup>.

Al respecto, la fracción II del artículo 32, de la Ley de la materia, se señala que

"... serán de sección o grupo cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. en donde tratarán asuntos de áreas internas en común que solo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala..."<sup>32</sup>.

las demás serán generales. De ahí se desprende, como afirma el Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez,

"... que la especialidad de las Asambleas de Grupo de Condóminos no depende de que algunos condóminos tengan derechos y obligaciones especiales, distintos a las del resto de sus copropietarios, sino simplemente y como lo señala ... la Ley, puede darse el caso de que en algún inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, por la ubicación de algunas instalaciones, como escaleras, elevadores, un jardín, etcétera, sólo sean de interés para un grupo

---

<sup>31</sup> *Idem*, p. 22.

<sup>32</sup> *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998*, Artículo 32.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de condóminos porque sólo se usen por ese grupo; entonces, es el caso de que se celebren asambleas únicamente por los condóminos que integren dicho grupo, pues los gastos comunes en relación con esa escalera o con esos jardines, se soportará únicamente por los condóminos que utilicen esa parte de los elementos comunes. A ello se debe la especialidad de una Asamblea de Grupo de Condóminos..."<sup>33</sup>

En nuestra actual legislación se establece la siguiente clasificación en el citado artículo 32, son: las de administradores de un conjunto condominal, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto habitacional, correspondiéndole al Comité de Administración, convocarlas; las de sección o de grupo, son las que se originan cuando el Condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc, en las que se tratan asuntos relativos a las áreas internas en común que únicamente dan servicio o sirven a un solo edificio, manzana o ala, dichas asambleas deberán ser convocadas por el Administrador y las determinaciones tomadas en las misma no deberán contravenir en ningún caso las decisiones de la Asamblea General del Condominio o afectarlo y las que sin perjuicio de las disposiciones aplicables a la Asamblea de condóminos, éstos podrán acordar otros

---

<sup>33</sup> *Ciclo de Mesas Redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio*, Departamento de Difusión del INFONAVIT, México, 1978. p. 80.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos, para la mejor administración de los condóminos.

En atención a lo dispuesto por el artículo 33 del ordenamiento en vigor, las Asambleas Generales, serán presididas por quien o quienes las convocaron y a falta de éste, por quien designe la asamblea, debiendo contar con un secretario y escrutadores designados por la propia asamblea; las resoluciones que en ellas se tomen serán por mayoría simple de votos presentes, con excepción de los casos previstos en la legislación de la materia, la Escritura Constitutiva o el Reglamento, establezcan una mayoría especial, gozando cada Condómino de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que represente su unidad de propiedad exclusiva, en el valor total del Condominio que se haya establecido en la Escritura Constitutiva de éste, a excepción de que se trate de Condominios destinados a la Vivienda de Interés Social y Popular; supuesto en donde cada Condómino, gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva que sea de su propiedad, de igual forma se fijaran las cuotas, en base al número de unidades de propiedad exclusiva que integren el condominio, independientemente del porcentaje de indivisos que les corresponda, en observancia a lo establecido por el artículo 78 Bis.

La votación será nominal y directa, salvo que el Reglamento tenga previsto facultar la representación, pero en ningún caso podrá representar a más de dos condóminos una sola persona; esta representación podrá ser otorgada con carta poder y en ningún caso el administrador podrá representar a un condómino en las asambleas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En los supuestos en que sea designado un Condómino como Administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia, tendrá la obligación de acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva.

Cuando un solo Condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, habiendo sido notificados previamente de la convocatoria correspondiente con apego a la Ley, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción IV del artículo 34, de la legislación actual, según lo dispone el artículo 33 de la misma.

Cuando la representación de los votos sea de más del 50%, y recaiga en un solo Condómino y asistan los condóminos que representen el resto del valor total de los votos del condominio, para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos la mitad de los votos restantes. En los casos en que la asistencia de los condóminos a la Asamblea sea menor al 75% del valor total del Condominio, procederá una segunda convocatoria para la celebración de la Asamblea General, en la que para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos asistentes. Una vez tomado el acuerdo respectivo y éste sea válido, el grupo minoritario o el Condómino mayoritario, podrá someter la discrepancia conforme se regula en el Título Cuarto, Capítulo IV de la Ley.

En el libro de actas debidamente autorizado por la Procuraduría Social, el secretario deberá asentar el acta de la asamblea correspondiente, las que deberán ser firmadas por el presidente, el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

secretario, por los miembros del comité de Vigilancia, que asistan y los condóminos que así lo soliciten.

El Administrador deberá tener siempre a la vista de los condóminos dicho libro de actas, asimismo les informará por escrito a cada uno de las resoluciones que haya adoptado la Asamblea. Debiendo protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad el acta correspondiente, si el acuerdo de la Asamblea General, modifica la Escritura Constitutiva del Condominio o el Reglamento, en éste último caso únicamente se protocolizará el acta respectiva ante fedatario público.

La convocatoria para las asambleas se hará en los términos del artículo 34, de la Ley. El Administrador debe convocar con siete días naturales de anticipación a la fecha señalada para la celebración de la Asamblea, debiéndose indicar el lugar dentro del Condominio o el que se hubiese fijado en el Reglamento, para que tenga verificativo la reunión, así como el día y la hora en que se celebrará y el tipo de la misma, debiendo incluirse el Orden del Día correspondiente, los condóminos o sus representantes serán notificados en la unidad de propiedad exclusiva, mediante la entrega de la convocatoria respectiva.

De conformidad con la fracción III del artículo antes citado, podrán convocar el Administrador, el Comité de Vigilancia y no obstante que el primero tiene la obligación de convocar, cuando al menos el 25% del total de los condóminos, podrá hacer lo propio, debiendo acreditar la convocatoria correspondiente, ante la Procuraduría Social, de que efectivamente es una cuarta parte de los condóminos que desea convocar

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

a asamblea.

Como consecuencia de primera convocatoria, para que se celebre una asamblea, es necesario que asistan un mínimo del 75% de los condóminos, según lo dispone la fracción IV del artículo 34, de la Ley vigente, la cual también dispone que para que se pueda llevar a cabo la asamblea por segunda convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de los condóminos; y si esta se realiza en virtud de tercera convocatoria, será con los interesados que estuviesen presentes declarándose legalmente instalada; obligando a los ausentes y disidentes, las determinaciones adoptadas por la asamblea, en los términos de la Ley, del Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables.

La Fracción III del artículo 33 de la Ley, establece que cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva que represente, en el valor total del Condominio y que se señale en la Escritura Constitutiva, a excepción que se dé el supuesto previsto en el Título V de la Ley.

La votación será nominal y directa, de conformidad a lo previsto por la fracción V del artículo 33 de la Ley.

En apego a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley, la Asamblea de Condóminos, tendrá las facultades que se señalan en doce distintas Fracciones que lo integran, como la modificación de la Escritura Constitutiva del Condominio, así como aprobar o reformar el Reglamento del mismo; establecer cual va a ser la remuneración del Administrador; el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de nombrar y remover libremente al Administrador o Administradores, lo mismo que a los miembros del Comité de Vigilancia; precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, acorde a la Escritura Constitutiva y al Reglamento de Condominio; establecer el monto de las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para dicho efecto el sistema o esquema de cobro que considere el más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del Condominio; asimismo fijar las tasas de interés moratorio que deberán pagar los condóminos que no cumplan con su obligación, consistente en el pago de las mismas y establecer la forma de garantizar con fianza o por cualquier otro medio legal, el pago de dichas cuotas; examinar los estados de cuenta que presente el Administrador, para su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia; resolver respecto a la clase y monto de la garantía, que deberá otorgar el Administrador para garantizar el fiel desempeño de su encargo; así como el manejo de los fondos a su cuidado; discutir y aprobar de proceder el presupuesto de gastos para el siguiente año; cuando se presente el supuesto de que el Administrador o Administradores, infrinjan la Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva o cualquier otra disposición legal aplicable; instruir al Comité de Vigilancia o a quien designe la Asamblea, para que proceda ante la autoridad competente; adoptar las medidas conducentes relativas a los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador y las demás que le confiere la Ley vigente.

Se suspenderá el derecho a voto, a los condóminos conservando estos siempre el derecho a voz, debiendo notificar

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

previamente al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes supuestos: cuando se halle omiso en el pago dos o más cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y el de reserva; por la falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos y cuando por Sentencia Judicial o Laudo Administrativo debidamente ejecutoriado, mediante el cual se haya condenado al pago de daños a favor del Condominio y este no haya sido cubierto. Quienes se encuentren en estos supuestos no serán considerados para el Quórum, para efectos de la instalación de la Asamblea.

Es importante señalar que para el buen desempeño del Administrador, la Asamblea de Condóminos, debe respetar que éste desempeñe normalmente sus funciones.

### 3.6. EL COMITÉ DE VIGILANCIA

El Comité de Vigilancia

"... es el órgano ... colegiado nombrado libremente por la Asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del Condominio..."<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> GUZMÁN ARAUJO Gerardo, *El Condominio, Su Constitución, Compra y Administración*, 2a. ed. Ed. Trillas, México, 1978, p. 22-23.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Cabe hacer mención que dicho Comité, podrá constituirse con dos o hasta con cinco personas que sean condóminos. En este último caso, un minoría de por lo menos el 25% del número total de condóminos, tendrá el derecho a designar a uno de los miembros del Comité, en observancia a lo establecido por el artículo 47 del ordenamiento condominal.

El Comité de Vigilancia durará un año en funciones, cumpliendo su desempeño en forma honorífica, pudiendo reelegirse solo la mitad de sus miembros por un período consecutivo, a excepción del presidente, que no podrá ser reelecto en ningún caso para un período inmediato, con arreglo a lo previsto por el artículo 48 del ordenamiento en cita.

Las funciones y atribuciones del Comité de Vigilancia, en apego a lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley, son: el cerciorarse que se cumpla con los acuerdos de la Asamblea General, por parte del administrador; supervisar que éste, lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones y obligaciones; así como contratar y dar por terminados los servicios profesionales relativos a la administración a que se refiere el artículo 41 de la Ley; en su caso, dar su conformidad para la realización de obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, ajustándose a lo establecido en la fracción I, del artículo 28 de la Ley; verificar y dictaminar los estados de cuenta que el administrador, debe rendir a la Asamblea General; constatar y supervisar la inversión de los fondos; informar a la Asamblea General, de sus observaciones relativas a la Administración del Condominio; ser coadyuvante del Administrador en las observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones; convocar a

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Asamblea General, cuando a requerimiento por escrito, éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; asimismo, informar a ésta, cuando a su juicio lo considere necesario, de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, debiendo ser notificado éste, para que comparezca ante la Asamblea General; para constatar el resultado de la elección del Comité de Vigilancia, el Administrador o el porcentaje de condóminos antes citado, podrá solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría Social o de un Fedatario Público, en los supuestos previstos en la Ley y las que considere necesario y las demás que se deriven de esta y de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento.

En los conjuntos condominales, se deberá contar con un Comité de Vigilancia, integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integren dichos conjuntos, quienes actuarán en forma colegiada, debiendo elegir de entre ellos a un coordinador, atendiendo a lo señalado por el artículo 50 de la Ley, teniendo las mismas funciones y atribuciones que se han citado con anterioridad en el ámbito de la administración de las áreas comunes del conjunto condominal.

### **3.7.- La Procuraduría Social.**

La Procuraduría social, es un órgano del gobierno del Departamento del Distrito Federal, que entre otras funciones y atribuciones, propias por las cuales fue creada, se encuentran la de capacitar a los administradores de los condominios a través de cursos y talleres; así como llevar el registro del nombramiento de éstos; autorizar los libros de actas de las asambleas de condóminos; brindar el apoyo a

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

los administradores de condominio cuando lo soliciten, para el cumplimiento de la Ley y de las demás disposiciones legales aplicables; registrar el Reglamento del Condominio, previa revisión de que no contravenga disposiciones establecidas en la legislación de la materia; certificar en los casos previstos en la Ley o en los que se considere necesario en determinados asuntos en función a su importancia; orientar y capacitar en coordinación con otros organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas, a los habitantes de inmuebles sujetos al Régimen Propiedad en Condominio, a través de cursos y talleres, en materia condominal y de conformidad a lo establecido en artículo 80 de la Ley; asimismo tendrá esta Procuraduría, competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador, ya sea por la vía de la conciliación, con la reclamación de la parte afectada o por la vía del arbitraje, cuando exista la designación por las partes o por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones, en atención a lo dispuesto por el artículo 65 de la Legislación aplicable.

### **3.7.1.- El Procedimiento Conciliatorio.**

El Procedimiento Conciliatorio se inicia con la presentación de la reclamación, precisando los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales tanto de la parte reclamante como de la requerida; procediendo la Procuraduría Social, a notificar a esta última con copia del escrito de reclamación, pudiendo esta Procuraduría, solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa. Esta autoridad, citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación, teniéndose por agotado éste

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

procedimiento por las siguientes causas: si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación; si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar o bien concilian sus diferencias. En caso de que no concurren a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presento la reclamación, habiendo sido notificada en tiempo y forma, la Procuraduría Social, podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal y si ambas partes concurren a dicha junta, sin que se haya logrado la conciliación, está Procuraduría, las invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

### **3.7.2.-El Procedimiento de Arbitraje.**

El Procedimiento de arbitraje se inicia cuando las partes en principio, definan si éste será en amigable composición o en estricto derecho, debiendo sujetarse la Procuraduría Social, a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo que se deba aplicar una norma de orden público.

En el supuesto de que está Procuraduría funja como arbitro, tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios, con el objeto de estar en condiciones de resolver las cuestiones que se le hayan sometido, asimismo tendrá la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.7.3. El Procedimiento Administrativo.

Si se diera el caso de un Arbitraje en amigable composición, las partes deberán fijar de manera breve y concisa las cuestiones que se someterán al arbitraje, mismas que deberán corresponder a los hechos materia de la controversia, pudiendo contemplar otras cuestiones que no hubieran sido consideradas en la reclamación. Teniendo dicha Procuraduría, la facultad de proponer a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y está resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, debiendo observar siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

En este procedimiento no habrá incidentes y la resolución a instancia de parte, solo admitirá aclaraciones de la misma, la que deberá ser presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al en que la resolución haya sido notificada.

En el convenio que motive el juicio arbitral de estricto derecho, en el cual se fundamente éste, las partes facultarán a la Procuraduría Social, para efecto de que está, resuelva la controversia planteada, ajustándose con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y procederá a determinar las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el citado juicio arbitral.

En el supuesto de que las partes no hayan acordado los términos, se regularán por los que a continuación se mencionan: para la presentación de la demanda, cinco días contados a partir del día siguiente

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

al de la celebración del compromiso arbitral y

"... el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, que será realizada en lo cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funde la acción y las excepciones y defensas correspondientes, y aquellos que puedan servir como pruebas a su favor en el juicio;..."<sup>35</sup>

Una vez que haya sido contestada la demanda o que haya transcurrido el término para que se produzca está, la Procuraduría Social, procederá a dictar el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando fecha para la audiencia de desahogo y alegatos, dentro de los siete días siguientes. Dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia, deberá emitir la resolución correspondiente. El Laudo que emita dicha Procuraduría, deberá ser notificado personalmente a las partes; mismo que deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

En todo caso, las constancias que integren el expediente, se tendrán como prueba aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

---

<sup>35</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal DE 1998, Fracción I, del Artículo 72.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Sin necesidad de que se acuse la rebeldía, una vez transcurridos los términos fijados, el procedimiento seguirá su curso y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse; dejando a salvo los derechos del reclamante, en el supuesto que no se presente la demanda.

Los términos se computarán en días hábiles y serán improrrogables, debiendo empezar a contar a partir del día siguiente en que las notificaciones respectivas surtan efectos.

En todo lo no previsto por la Ley y por las partes, en lo que respecta al Procedimiento Arbitral, supletoriamente será aplicado el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

Tanto los convenios suscritos ante la Procuraduría Social en la vía conciliatoria, como los Laudos emitidos en el Procedimiento Arbitral por está, para el efecto de su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

La Procuraduría Social, dictará sus resoluciones dentro del marco de sus atribuciones, debiendo preservar el interés general del régimen condominal.

#### **3.7.4.- Las Sanciones.**

Con apego a lo dispuesto por el artículo 86° de la Ley, las violaciones a lo establecido en está y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social, en el ámbito de su competencia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Atendiendo a lo establecido por el artículo 87 de la Ley en mención, los criterios que se aplicarán cuando se contravengan las disposiciones de esta, previstas en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49, son los siguientes: se aplicará una multa por el equivalente de uno a cien días de salario mínimo general, por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal; cuando la comisión de las faltas afecten el estado físico del inmueble, sin que esto implique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos, que obstaculicen o impidan el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará una multa por el equivalente de uno a doscientos días de salario mínimo general y la imposición de una multa por el equivalente de uno a trescientos días de salario mínimo general, cuando las faltas que se cometan provoquen daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas; para los casos de reincidencia, la multa que se aplicará será hasta por el doble de la sanción impuesta originalmente. Las veces de días de salario mínimo general, a que nos referimos es el vigente en el Distrito Federal.

La Procuraduría Social, deberá ajustarse al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal; para el efecto de la imposición de las mencionadas sanciones y para emitir sus resoluciones, los afectados por las mismas podrán a su elección interponer el recurso de inconformidad, previsto en la Ley antes citada o intentar el juicio de nulidad, ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.



### 3.7. 5.- La Cultura Condominal.

Se entiende por Cultura Condominal,

"... todo aquello que contribuya a generar las acciones y el cumplimiento del objetivo del Régimen de actitudes que permitan en sana convivencia, Propiedad en Condominio. Entendiéndose como elementos necesarios el respeto; la tolerancia y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua." <sup>36</sup>

Corresponde a la administración del Departamento del Distrito Federal, promover esta Cultura, con base en el espíritu y principios establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Distrito Federal y para ello la Procuraduría Social, en coordinación con los organismos de vivienda e instituciones públicas y privadas, proporcionara a los habitantes, administradores e integrantes de los comités de vigilancia de condominios, la orientación; cursos de capacitación y actualización; impartidos por esta, por lo menos una vez al año, para cuyo efecto éstos últimos deberán acreditar su asistencia a los mismos.

---

<sup>36</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 1998, Artículo 79.

**CAPITULO IV****LA INOPERANCIA DE LA LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDominio Y DEL REGLAMENTO DE LA MATERIA.**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, que sufrió reformas a principios de los años noventa, debido a la inobservancia e inoperancia, tanto de ésta como del Reglamento del Condominio, presenta similar situación con la actual legislación ya que como ocurrió con su antecesora, en algunas ocasiones sus disposiciones se observan parcialmente y en otras resulta letra muerta. Esto ha sido entre otras causas por el desmedido crecimiento de la población, en esta gran megalópolis en que se ha convertido el área metropolitana que comprende al Distrito Federal y los municipios del Estado de México, conurbados con éste. Dicho crecimiento poblacional, ha provocado que surjan dentro de esta macrociudad, ciudades perdidas o invasiones en áreas de reserva ecológica, en donde existe el hacinamiento y carencias de los servicios más elementales, así como extremas condiciones de insalubridad. Esto ha propiciado que sus moradores compitan entre sí por el beneficio de una vivienda de interés social, lo que dada la necesidad de terreno y la demanda de vivienda, ha motivado que las instituciones y organismos de vivienda, construyan edificios de departamentos sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio. Esta modalidad de propiedad la desconocen estas personas y un buen número de la población en general, en virtud de que apenas si tienen el conocimiento de lo que implica el derecho de la propiedad privada, así como de las obligaciones y limitaciones que ésta trae aparejadas; con mayor razón respecto a la que se encuentra sujeta al Régimen Propiedad en Condominio, del cual se derivan una serie de derechos y obligaciones en común.

A todo esto hay que agregar la gran apatía que existe entre los condóminos, sobre todo en tratándose de condominios de interés social; por desconocer en el mejor de los casos, el contenido de sus escrituras

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de propiedad o bien en el peor, hacen caso omiso de lo establecido en estas, en lo que respecta a sus obligaciones como condóminos y que se contemplan además, tanto en la Ley de la materia como en el Reglamento de Condominio, el cual por añadidura, en algunas ocasiones no reciben al adquirir su vivienda, como debiera de ser en razón de que éste, forma parte de su escritura de propiedad, toda vez que el artículo 13 de la Ley de la materia, establece que se hará constar en ésta, que se entrego al interesado en la adquisición de una unidad exclusiva, copia del mismo, además de la copia simple del Acta Constitutiva del Condominio.

Por otra parte, la participación de los condóminos para organizarse, no ha prosperado como se deseaba o ha sido casi nula, en tal virtud los pocos condóminos que conocen o se interesan en conocer las disposiciones más elementales tanto de la Ley de Propiedad en Condominio, así como del Reglamento y que tienen el interés en observarla y que al organizarse, al no encontrar respuesta del resto de los condóminos, han optado por dejar que domine la anarquía o bien frenarla en la medida en que afecten sus intereses particulares. También este tipo de actitud ha propiciado que algunos condóminos encargados de la administración de los fondos del condominio, no den fiel cumplimiento a su encargo, haciendo malos manejos de los mismos en su beneficio personal, lo cual es posible, toda vez que la Ley vigente, ya no contempla lo que se disponía en la Fracción IV del artículo 29 de la Ley de 1972, relativo a la garantía que debía otorgar el Administrador, cuando la administración del condominio recaía en un condómino para que éste pudiera administrar el mismo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

A todo lo anterior se debe sumar la falta de interés de los condóminos, para formar parte de la directiva de la Asamblea de Condóminos, desacatando lo que prevén tanto la Ley como el Reglamento de Condominio. Lo que ha originado como consecuencia de ello, que muchos conjuntos habitacionales, como es el caso de la Unidad Habitacional El Rosario, financiada por el INFONAVIT y que en su momento fue modelo para países industrializados como Japón y Australia entre otros, hayan caído en el abandono y el descuido, provocando con esto la insalubridad y el deterioro de las áreas comunes e inclusive de áreas privativas. Aunado a ello, la escasa vigilancia, a pesar de que el artículo 29 de la actual legislación, permite la celebración de convenios con las autoridades competentes, para establecer los servicios de control y vigilancia, en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, lo que trae consigo la proliferación de la delincuencia. También se presentan situaciones tales como la edificación de construcciones sobre áreas comunes, tanto de uso exclusivo como de uso general; bardado o enrejado de áreas verdes circundantes a edificaciones que son de propiedad común, el enrejado, colocación de postes con cadenas en los cajones de estacionamiento, que son de propiedad común o bien el cambio de la estructura arquitectónica tanto en fachadas de edificios, como en viviendas unifamiliares sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio, que se transforman en edificios de tres o más niveles, lo que contraviene lo dispuesto en la Ley, el Reglamento y la Escritura Constitutiva del Condominio, al alterar la armonía arquitectónica del Condominio. También es común el caso de modificar la estructura interna de las unidades de propiedad exclusivas en los edificios de departamentos, como es el caso de los muros de carga. En resumen, el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

disponer de bienes de propiedad común como si se tratara de bienes de propiedad exclusiva.

Otra situación que se presenta con bastante frecuencia es el darle a la vivienda un fin distinto al señalado en el instrumento constitutivo del Condominio y el Título de Propiedad; toda vez que estas unidades de propiedad exclusiva, se destinan total o parcialmente para comercios, despachos, consultorios, etcétera.

Aunque si bien es cierto que la Ley vigente, en el último párrafo del artículo 78, condiciona que para recibir los beneficios a que se refiere el Capítulo Quinto, relativo a la Vivienda de Interés Social o Popular, se debe de acreditar estar, constituido el Régimen de Propiedad en Condominio y contar con la organización interna establecida en la Ley y en el Reglamento, mediante la presentación de la copia de la Escritura Constitutiva del Condominio, del Reglamento y el libro de actas de asamblea. Ello no da la certeza de que efectivamente se este observando tanto la Ley, el Reglamento y otras disposiciones legales aplicables, como se ha comentado en líneas anteriores, toda vez que existen condominios con varios años de antigüedad que ya traen arrastrando vicios consigo, en cuanto a la normatividad que regula esta modalidad de propiedad, así como en su organización.

Para abatir en lo posible los diferentes tipos de problemas sociales que se han venido suscitando especialmente en los conjuntos de interés social, financiados por organismos oficiales de vivienda, toda vez que las reformas y adiciones a la Ley, no son suficientes para cumplir con este cometido; aunque la Procuraduría Social, esta facultada para

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

intervenir, solo actúa a petición de parte y su ámbito de competencia es únicamente en el Distrito Federal, en tal virtud se propone la creación de un Organismo Colegiado de Supervisión del Condominio, el cual estaría integrado por las diferentes instituciones de vivienda, mismo que estaría coordinado por la Secretaría de Desarrollo Social, con el objeto de que este órgano colegiado, actúe a petición de parte o de oficio. Pudiendo actuar a nivel federal, por virtud del auge que ha tenido el Condominio y por las disposiciones que aún lo regulan en algunas entidades de la República, ya que estas son similares a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, del 2 de Diciembre de 1954, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 11 de Enero del siguiente año. Así como en otras en las que aún no se regula debidamente esta modalidad de la propiedad, ubicándola dentro de la copropiedad, por lo que es aplicable supletoriamente en lo que proceda, la Ley de Propiedad en Condominio que rige en el Distrito Federal.

La intervención del Órgano Colegiado que se propone, se dará entre otras, cuando se presenten situaciones como las que se han venido citando, a efecto de organizar las directivas de las Asambleas de Condóminos y en los casos en los que éstos se rehúsen a formar parte de la directiva de la Administración; este órgano tendría la facultad de contratar los servicios de un Administrador, persona física o moral (persona jurídica colectiva), con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, que se constituya con las cuotas de mantenimiento a las que esta obligado el condómino a contribuir. Este tipo de administración deberá tener un duración mínima de un año, siendo esta, prorrogable por otro término igual, hasta en tanto los condóminos se

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

hagan cargo de la administración, estando siempre bajo la supervisión del organismo propuesto, con el objeto de que los condóminos cuenten con una adecuada Administración.

En las últimas enmiendas que sufrió la Ley de Propiedad en Condómino, se contempla la de que la Asamblea General podrá establecer a los condóminos morosos, la forma de garantizar con fianza o por cualquiera otro medio que establezcan las leyes, para que de esta manera exista plena certeza de que se cubra el pago de las cuotas destinadas a la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Condominio. Es procedente proponer se considere en la Ley, respecto a la constitución del fondo de administración y mantenimiento, en el caso de pensionados en que sus exiguas pensiones apenas si les son suficientes para subsistir y consecuentemente no pueden cubrir sus cuotas de mantenimiento. Las personas que se encuentren en este supuesto, podrían sustituir el pago en efectivo de esta obligación, realizando labores de mantenimiento del Condominio, lo que traería consigo beneficios tanto para los pensionados, quienes además de cumplir con la obligación de contribuir con el fondo de mantenimiento, se allegarían ingresos extras para su gasto familiar; asimismo el costo de los gastos de mantenimiento se abatirían.

Basta recordar como antecedente, que para el pago del impuesto predial y el derecho de consumo de agua, el Departamento del Distrito Federal, publicó en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de Marzo de 1990, el acuerdo mediante el cual se establecían reducciones y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Departamento del Distrito Federal, en favor de sus contribuyentes, estableciendo en su artículo 3, que:

"... se otorga un subsidio por concepto del Impuesto Predial, por los Derechos de Suministro, Uso y Aprovechamiento de Agua, con cargo al Presupuesto de Egresos del Departamento del Distrito Federal, para el ejercicio fiscal de 1990, en favor de pensionados por cesantía en edad avanzada, por vejez, por incapacidad de riesgo de trabajo, por invalidez, así como en favor de viudas y huérfanos pensionados, del Instituto Mexicano del Seguro Social, del Instituto de Seguridad para las Fuerzas Armadas Mexicanas..."<sup>37</sup>.

Para llevar a cabo esta propuesta sería muy importante la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social, que como coordinadora del Organismo de Supervisión del Condominio, a través de la implementación de un programa especial para este objeto, dando así cumplimiento a su objetivo social, al auxiliar a los condóminos que se encuentren en los supuestos que se han señalado, al orientar y asesorar a las administraciones de Condominios, para la creación de estos programas especiales de apoyo a los condóminos pensionados, programa que tendría como antecedente el Programa Nacional de Solidaridad, así como lo previsto por la Ley en el artículo 77.

---

<sup>37</sup> Diario Oficial de la Federación, de fecha 7 de Abril de 1990. p p. 29-30.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Además, no hay que olvidar según lo prevé la Ley, que mediante convenios que celebren los administradores del Condominio, con las autoridades correspondientes, estas, podrán participar en el mantenimiento y vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas, a través de determinados mecanismos, mismos que se establecerían coordinadamente entre los administradores, los condóminos, el Departamento del Distrito Federal o la entidad que corresponda y la Secretaría de Desarrollo Social, esta última con el carácter antes señalado.

Cuando la designación del Administrador recaiga en un condómino, el Organismo Colegiado de Supervisión en comento, deberá estar pendiente de que éste constituya una fianza, tal y como lo contemplaba la anterior legislación, para garantizar el buen manejo del fondo de gastos de mantenimiento y administración. Esto en virtud de que en grandes Conjuntos o Condominios, sus administradores manejan fuertes sumas de dinero del mencionado fondo, el cual en algunas ocasiones es aprovechado en beneficio propio; dándose el caso de que defrauden a los condóminos huyendo y llevándose consigo el fondo antes mencionado. Sobre todo cuando su unidad de propiedad exclusiva, fue adquirida mediante un crédito y éste aún no ha sido liquidado.

También, sería facultad del Organismo Colegiado de Supervisión del Condominio, intervenir cuando se haga uso indebido de las áreas comunes y de las unidades de propiedad exclusiva, como se ha señalado en líneas anteriores; para lo cual es menester que las instituciones de vivienda que constituyan el Condominio, le proporcionen a éste Organismo, la Escritura Constitutiva del Condominio y su

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Reglamento, así como de la demás documentación que se señala en el último párrafo del Artículo 10º de la Ley de la materia. Situación que se deberá prever en la misma, a efecto de tener el fundamento legal y los elementos necesarios para vigilar la observancia de ésta y del Reglamento.

Ahora bien, en virtud de lo que se ha señalado en los capítulos anteriores y en el presente, es de considerar proponer que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se federalice, con el objeto de unificar la normatividad en lo relativo a esta modalidad de la propiedad, toda vez que como ya se ha comentado, existen disposiciones en esta materia, que ya no están acordes con los tiempos actuales; como ya lo hemos observado, en lo dos últimos sexenios, en el que nuestro derecho se ha visto modernizado. Prueba de ello son las enmiendas que ha sufrido nuestra Carta Magna, actualización a la que no han escapado las disposiciones relativas al Régimen de Propiedad en Condominio.

El sustento jurídico para federalizar la mencionada normatividad, se apoya en lo dispuesto en las fracciones primera y segunda del artículo 27 constitucional, toda vez que en la fracción primera del mencionado precepto se establece:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la

LIBRO CON  
FALLA DE ORIGEN

propiedad privada.<sup>38</sup>

El concepto propiedad originaria se desprende de esta disposición sin precedente en el constitucionalismo mexicano, concepto que ha estado sujeto a debates doctrinarios y jurisprudenciales, relativo a su significado y alcance.

Para la interpretación del concepto de propiedad originaria, existen no menos de cinco tendencias y dentro de cada una de ellas, hay una diversidad de matices.

A continuación se mencionan las principales:

Empezamos con la teoría que asimila el dominio eminentemente de la propiedad originaria.

"Esta teoría expresa que en el primer ... párrafo ... del artículo ... 27... de la Constitución ... se reconoce la soberanía del Estado para legislar sobre las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional y que, en todo caso, la propiedad originaria no corresponde la noción tradicional o común de la propiedad."<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.

<sup>39</sup> Diccionario Jurídico, Thesaurus Jurídico Millentum, versión 2002, D. I. S. C. Desarrollo de Software.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Teoría de la propiedad como función social y de los fines del Estado.

"Esta teoría expuesta principalmente por don Lucio Mendieta y Núñez, quien considera que el primer ... párrafo ... del artículo ... 27 encuentra su más firme apoyo en la combinación de la moderna teoría de la propiedad función social y de la teoría de los fines del Estado. De esta combinación resulta que la propiedad privada es la manera más eficaz de utilizar la tierra, porque al explotarla el individuo no solo colma sus necesidades, sino también las de la sociedad."<sup>40</sup>

Teoría que en la propiedad originaria reconoce un derecho nuevo y singular.

"Uno de sus principales expositores Felipe Tena Ramírez, quien cree que en la disposición comentada, la ... Constitución ... actual, a diferencia de las del siglo pasado, no recoge el concepto clásico de dominio eminente del Estado, sino que consagra en favor de éste un dominio más concreto y real, que puede desplazar a la propiedad privada, convirtiendo en domaniales los bienes de los particulares no por la vía de expropiación sino en vía

---

<sup>40</sup> *Idem.*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de regreso al propietario originario que es la nación.

Uno de los principales problemas de interpretación que ofrece el primer ... párrafo ... del artículo ... 27 de la ... Constitución, ... es el del titular de la propiedad originaria. La disposición constitucional establece que corresponde a la "Nación", sin embargo, la doctrina tiende a inclinarse respecto de la consideración de que el Constituyente no utilizó el vocablo como connotación sociológica, sino que quiso referirse al Estado. El Estado Mexicano, en tanto que sujeto de derechos y obligaciones, es el único quien puede atribuirse la propiedad de las tierras y aguas."<sup>41</sup>

Cada uno de los estados que conforman a la federación, como ya se ha comentado en líneas anteriores, han legislado en materia de propiedad, en donde en particular nos hemos referido a la propiedad en condominio, como se observa, el Estado mexicano ha respetado la soberanía de éstos, para esos efectos, pero también hay que tomar en consideración para la propuesta que se formula, lo dispuesto por la fracción segunda del artículo en cometo que dispone:

"...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que

---

<sup>41</sup> *Ibidem.*

dicte el interés público...<sup>42</sup>

Asimismo la Jurisprudencia denominada Asentamientos Humanos el Artículo 32, Fracción I, de la Ley General correspondiente no es violatorio del Artículo 27 Constitucional, al establecer que corresponde a las Legislaturas Locales asignar Modalidades a la Propiedad Privada,<sup>43</sup> señala:

"El artículo 32, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, que prevé que la legislación estatal de desarrollo urbano establecerá las disposiciones para la asignación de usos y destinos compatibles, no es violatorio del artículo 27 constitucional, pues con ello no se está permitiendo la imposición de modalidades a la propiedad privada, que puedan nulificar o extinguir a la misma, sino sólo se está coordinando el ejercicio del derecho de la nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte

<sup>42</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Artículo 27.

<sup>43</sup> Amparo en revisión 2732/96. Marcia Burragán Cortazar de Pintado y cons. 11 de Diciembre de 1997. Mayoría de siete votos; unanimidad en relación con el criterio contenido en esta tesis. Ausente: José Vicente Aguirre Alcián. Ponente Mariano Azuela Gilión. Secretaria: Lourdes Ferrer MacGregor Poissot. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el dieciséis de febrero en curso, aprobó con el número IX/1998, la tesis aislada que antecede; y determino que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y ocho. Jurisprudencia

Época: 9na. Época

Sala o Tribunal emisor: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente de publicación: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Volumen VII, Febrero de 1998

Página 2

Clave de publicación: IX/98

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el interés público y que consagra el precepto constitucional referido, definiendo que tal función corresponde a las Legislaturas de las entidades federativas, en virtud del ejercicio concurrente que sobre la Federación, los Estados y los Municipios, y que requiere de una delimitación clara de las funciones que cada uno debe realizar conforme al sistema de competencia que les determine la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual expresamente alude en su numeral 27 a usos y destinos como modalidades a la propiedad privada que podrán imponerse en los conceptos de usos y destinos en su artículo 2º, fracciones IX y XIX, pues corresponde a las Legislaturas Locales la determinación precisa de cuales son esos usos y destinos compatibles que podrán imponerse<sup>44</sup>

Ahora bien la tesis aislada de la Primera Sala, respecto del amparo en revisión 686/99, denominada Propiedad Privada, Modalidades a la. El Congreso de la Unión no es el único facultado para imponerlas, en términos de lo dispuesto en artículo 27 de la Constitución Federal,<sup>45</sup>

<sup>41</sup> *Diccionario Jurídico, Thaesaurus Jurídico Millemum*, versión 2002, D. I. S. C. Desarrollo de Software.

<sup>42</sup> Amparo en revisión 686/99.- Centro Maguen David, A. C.- 5 de julio de 2000.- Unanimidad de cuatro votos.- Ausente: Humberto Román Palacios.- Ponente: Juan N. Silva Meza.- Secretario: Jaime Flores Cruz.

Época: Novena Época; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Volumen: Tomo XII, Diciembre de 2000; Sala: Primera Sala; Tesis: 1a. XLII/2000; Página 256  
Tesis Aislada

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



establece:

"Si bien es cierto que el Congreso de la Unión está facultado legalmente para imponer modalidades a la propiedad privada, a través de las leyes que expida, también lo es que dicha facultad legislativa no opera en todos los casos, pues es menester para ello que el interés público que legitime constitucionalmente la imposición de la modalidad, incida en alguno de los ramos o materias que formen el cuadro competencial del citado Congreso; de contrario, el ramo o materias que formen incumbe manera tal que si, por el legislativamente a los Congresos de los Estados por virtud del principio contenido en el artículo 124 de la Constitución Federal, las leyes que impongan modalidades a la propiedad privada pueden provenir de éstos, lo que encuentra apoyo en lo previsto en la fracción II del artículo 121 de la Ley Fundamental que consagra el principio *lex rei sitae*, al disponer que los bienes muebles e inmuebles se regirán por ley del lugar de su ubicación. Así, al ser evidente que la propiedad es un derecho real que se ejerce sobre un bien mobiliario o inmobiliario, sin el cual tal derecho sería inconcebible, la imposición de modalidades a la propiedad repercute necesariamente en su objeto constituido por dichos bienes en cuanto a la manera o forma de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

usarlos, disfrutarlos o disponer de ellos. De ahí que respecto de los bienes muebles e inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio, las Legislaturas locales pueden dictar las leyes que regulen su uso, goce y disponibilidad, siempre que el interés público que funde dicha regulación no concierna a ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión, integrada por las facultades expresas e implícitas de dicho órgano legislativo federal, pues considerar lo contrario, es decir, que el mencionado Congreso, en todos los casos, es el único facultado para imponer modalidades a la propiedad privada en términos de lo dispuesto en el artículo 27 constitucional, implicaría un impedimento para aquellas de establecer las modalidades necesarias en función del interés público.<sup>46</sup>

Del análisis de la jurisprudencia y de la tesis aislada que se mencionan, se infiere que cada entidad federativa puede imponerle modalidades a la propiedad privada, que no es facultad exclusiva de la Federación, sin que esto signifique que la Federación, pierda esa misma facultad o que le este vedado imponerle las modalidades a la propiedad privada que estime conveniente, por lo tanto en ejercicio de la misma, en cualquier tiempo ésta, puede imponerle a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, toda vez que dada la

---

<sup>46</sup> Ídem

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

problemática que se ha planteado en el presente trabajo, se puede observar que es de interés público para la Federación, legislar en materia de condominio, atendiendo también el interés social, tomando en consideración que es en los condominios que tienen está clasificación, en donde es más común que se presente la problemática que se menciona en el presente trabajo recepcional, de ahí que el Capítulo Quinto de la Ley de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, relativo a los Condominios destinados a la Vivienda de Interés Social y Popular, les de un tratamiento especial.

Ahora bien al federalizarse la Ley en comento, tendrían que hacerse algunas adecuaciones en lo relativo a diversas disposiciones que se contienen en la misma, así como las declaratorias relativas a la expedición de las licencias y autorizaciones previas a la constitución del Régimen de Condominio, las que en su caso expedirán las autoridades competentes de cada entidad federativa.

Asimismo, sería saludable retomar y hacer extensivo a nivel federal el beneficio social que representa el Condominio de Carácter Vecinal.

Respecto a la autoridad ante la cual se substanciaría el procedimiento respectivo, mismo que está establecido en la Ley de la materia y que ha sido tratado ampliamente en este trabajo, se propone la creación de una Procuraduría Federal del Condómino, como órgano autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con el objeto de que tenga competencia Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Dada la problemática que representa la carencia de suelo urbano, en el ámbito metropolitano para satisfacer la demanda de vivienda, se considera que el Régimen de Propiedad en Condominio, tiene como objeto el mayor aprovechamiento de la tierra destinada para uso habitacional, trayendo como consecuencia la satisfacción de esa demanda.

**SEGUNDA.-** En virtud del problema que en la actualidad representa el crecimiento demográfico y toda vez que nuestra Carta Magna en su artículo 4º, consagra como garantía constitucional, el derecho que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, se considera que esta forma de propiedad, es el instrumento jurídico del que se han valido las Instituciones de Vivienda, para dar cumplimiento a este precepto, trayendo como consecuencia el desarrollo integral de la misma.

**TERCERA.-** En el ámbito condominal se presentan una pluralidad de problemas entre los condóminos por diversas situaciones y por lo tanto se considera al Reglamento de Condominio, como un instrumento de orden, control, vigilancia y administración, que regula la vida de los habitantes del mismo, asimismo que es el marco legal que regula esta modalidad de propiedad, trayendo como consecuencia que se subsanen situaciones que no prevé la Ley y que son particulares de acuerdo a las necesidades de cada Régimen.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CUARTA.-** En la mayoría de las entidades federativas, se cuenta con una regulación en materia de Condominio y en ellas se presenta el problema de que gran parte de estas disposiciones son similares a las que se contemplaban en la Ley que rigió en el Distrito Federal, hasta 1972 y por lo tanto se considera que resultaría de gran utilidad unificar su normatividad, para ello sería indispensable federalizar dicha legislación, esto con el objeto de que se uniforme y actualice el marco jurídico que las regula, lo que traería como consecuencia el máximo aprovechamiento de esta institución.

**QUINTA.-** Ahora bien, en el desarrollo de esta tesis se hizo mención a una serie de circunstancias por las que la Ley y el Reglamento que regulan al Condominio no se observan, lo que representa un grave problema social, por lo que se considera que con la creación del Órgano Colegiado de Supervisión del Condominio, con ámbito de jurisdicción federal, traería como consecuencia la solución del mismo, así como la prevención de las causa que lo provocan, y dado su ámbito jurisdiccional, con su intervención, habría una más eficaz aplicación de la norma.

**SEXTA.-** Como ya se ha citado en el desarrollo de éste trabajo recepcional, se presentan una serie de problemas que se traducen en controversias entre los condóminos, en la Ley vigente se contempla lo relativo a los Procedimientos de Conciliación, Arbitraje y Administrativo de aplicación de sanciones, por lo que se considera, que de federalizarse está normatividad, sería obligada la creación de una Procuraduría Federal del Condómino, la que tendría el encargo de procurar la aplicación de las disposiciones conducentes, así como de la sustanciación de los procedimientos en mención, lo que traería como consecuencia beneficiar

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

a los condóminos de las entidades federativas que actualmente no cuentan con un órgano similar al que se contempla en la legislación condominal vigente en el Distrito Federal, para dirimir sus controversias.

**SÉPTIMA.-** La falta de espacios urbanos y de recursos financieros para la edificación de viviendas ha suscitado un grave problema de carácter habitacional, por lo tanto sería de gran importancia considerar que se contemple en la Ley de la materia, al Condominio de Carácter Vecinal, en virtud de las bondades que podría traer éste y así abatir en lo posible la carencia de suelo urbano y de recursos financiero para la edificación de vivienda, lo que significaría para muchas familias lograr el anhelo de adquirir una vivienda en propiedad, toda vez que traería como consecuencia que su costo se abata para su adquisición, al sujetar bajo este régimen de propiedad a viejas vecindades, solucionando en parte el problema social que representa la demanda para adquisición de vivienda, que en la actualidad existe.

**OCTAVA.-** En el desarrollo de la tesis que se presenta, se comentó respecto a los problemas que se suscitan entre los detentadores de vivienda sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio, los cuales son originados en la mayoría de los casos, en razón de que un gran número de condóminos, hacen un símil de éste tipo de propiedad con la privada y en virtud de que desconocen los derechos y obligaciones que implica esta última modalidad de propiedad, con mayor razón los que se derivan de la Propiedad en Condominio, de ahí que se considere que la Ley resulte inoperante, merced a la falta de una Cultura Condominal, tomando en cuenta que un capítulo de la Ley vigente, se ocupa de regular su promoción, se considera que al aplicarse a nivel Federal, traería como

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

consecuencia que los moradores de los conjuntos habitacionales, adquieran esta cultura condominal de la cual carecen, lo que ayudaría en gran medida a la observancia de las disposiciones que regulan al Condominio.

**NOVENA.-** La figura jurídica que representa el Condominio, como alternativa para resolver el problema de vivienda, ha venido a crear otro tipo de problemas sociales, que han rebasado a la normatividad que lo regula, por su inoperancia, por lo que se considera como alternativa de solución, lo planteado en esta tesis, como una propuesta para que la norma jurídica sea observada y debidamente aplicada, lo que traería como consecuencia, se resuelva en gran medida la problemática ya existente, previniendo además algunas situaciones que a futuro puedan surgir.

### BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1975.
- ALVAREZ Ledesma, Mario, Introducción al Derecho, McGraw-Hill/Interamericana, Editores, S. A. de C. V., 1995.
- BIALOSTOSKY, Sara, Panorama del Derecho Romano, 1a. Edición, Editorial UNAM, 1982.
- BORJA Martínez, Manuel, La Propiedad de Pisos y Departamentos en el Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, S. A. DE C. V., 1992.
- Ciclo de Mesas-Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1978.
- Colin Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1985
- Diccionario Jurídico, Thesaurus Jurídico Millenium*, versión 2002, D. I. S. C. Desarrollo de Software.
- GARCIA Maynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, 25a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1975.
- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones del Reader's Digest*, 11a. Edición, Editorial Reader's Digest, de México, S. A. de C. V. 1978.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



- GUZMAN Araujo, Gerardo, El Condominio su Constitución, Compraventa y Administración, 2a. Edición, Editorial Trillas, S. A. de C. V. 1988.
- MENDIETA Y Núñez Lucio, Efectos Sociales de la Reforma Agraria en tres Comunidades Ejidales de la República Mexicana, 1a. Edición, Editorial UNAM, 1960.
- MUÑOZ Luis, Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorio Federal, Editorial Lex, 1948.
- OBREGÓN Heredia, Jorge, Diccionario de Derecho Positivo Mexicano, 1a. Edición, Editorial Obregón Heredia, S. A., 1982.
- PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1986.
- PETIT, Eugene, Tratado de Elemental de Derecho Romano, Editorial Época, S. A., 1977.
- PINA Vara, Rafael de, Derecho Mercantil Mexicano, 5a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1972.
- PLANIOL, Marcel y Ripert, Jorge, Tratado Elemental de Derecho Civil Tomos I y II (Traducción José M. Cajica Camacho), Editorial Cajica, 1980.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

RECASÉNS Siches, Luis, Tratado de Sociología, 10a. Edición, Editorial Porrúa, S. A. , 1970.

RIOS Hellig, Jorge, La Practica del Derecho Notarial, 3a. Edición, Editorial McGraw-Hill/Interamericana Editores, S. A. de C. V., 1977.

ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, 16a. Edición, Editorial Porrúa, S. A. 1984.

TENA Ramírez, Felipe, Derecho Constitucional Mexicano, 10 a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., 1980.

TREVIÑO García, Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo II, 4a. Edición, Editorial Font, S. A. 1982.

#### LEGISLACIÓN

*Código Civil del Estado de Campeche*, 1a. ed. México, Ed. Porrúa, 1990, 224 p p.

*Código Civil del Estado de Chiapas*, 3a. ed. México, Ed. Porrúa, 1993, 443 p p.

*Código Civil del Estado Chihuahua, Capitulo VII, del Régimen de Propiedad en Condominio, del 23 de Marzo de 1974*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 42 p p.

*Código Civil para el Distrito Federal*, 63a. ed. México, Ed. Porrúa, 1994, 655 p p.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- Código Civil para el Distrito Federal*, s/n ed. México, Ed. Sista, 2000,  
154 p p.
- Código Civil del Estado de Durango*, 2a. ed. México, Ed. Porrúa, 1991,  
464 p p.
- Código Civil del Estado de Hidalgo*, 2a. ed. México, Ed. Porrúa,  
1992, 357 p p.
- Código Civil del Estado de Oaxaca*, 2a. ed. México, Ed. Porrúa, 1991,  
4471 p p.
- Código Civil del Estado de Tabasco, Capítulo VI Relativo de la  
Copropiedad*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT,  
1979, 36 p p.
- Código Civil del Estado de Tlaxcala, Capítulo VII, de la Copropiedad*,  
México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 32 p p.
- Código Civil del Estado de Zacatecas*, 1a. ed. México, Ed. Porrúa,  
1988 432 p p.
- Código de Comercio y Leyes Complementarias*, 64a. ed. México, Ed.  
Porrúa, 1996, 866 p p.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*, 49a. ed.  
México, Ed. Porrúa, 1995, 373 p p.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 1a. ed. México, Ed. Editores Mexicanos, 1994, 150 p p.
- El Régimen de Copropiedad y Condominio en la República Mexicana*, México, Ed. Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 417 p p.
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 1° de Enero de 1999*, Diario Oficial de la Federación del 31 de Diciembre de 1998.
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 10 de Febrero de 2000*, Gaceta Oficial del Distrito Federal, del 10 de febrero de 2000.
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*, 6a. ed. México, Gerencia de Difusión del INFONAVIT, 1999, 118 p p.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del D. F., Ley Federal de Vivienda, y disposiciones complementarias*, 13a. ed. México, Ed. Porrúa1995, 450 p p.,
- Ley del Notariado para el Distrito Federal*, 15a. ed. México, Ed. Porrúa, 1995, 94 p p.
- Ley que Regula el Condominio de Edificios, del Estado de Nuevo León*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 41 p p.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

*Ley Reglamentaria del Artículo 947, del Código Civil del Estado de Colima, relativo a la Propiedad en Condominio*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 39 p p.

*Ley Reglamentaria del Artículo 986, del Código Civil del Estado de Jalisco, respecto del Régimen de Propiedad y Condominio, del 27 de Marzo de 1956*. México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 35 p p.

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, del Estado de Aguascalientes, del 9 de Septiembre de 1956*. México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 11 p p.

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, del Estado de Baja California Norte*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 18 p p.

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del 28 de Diciembre de 1972*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 50 p p.

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, del Estado de Guerrero, del 12 de Diciembre de 1956*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 22 P P.

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, del Estado de Michoacán, del 22 d Noviembre de 1973*, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 37 p p.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

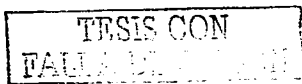
*Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o locales, del Estado de Morelos, del 26 de Diciembre de 1956, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 39 p p.*

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, del Estado de San Luis Potosí, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 40 p p.*

*Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos o Locales, del Estado de Sonora, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT, 1979, 42 p p.*

*Reglamento del Artículo 947, del Código Civil del Estado de México, Sobre Inmuebles en Condominio, del 8 de Noviembre de 1961, México, Departamento de Difusión del INFONAVIT 1979, 43 p p.*

*Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y Leyes Complementarias, 17a. ed. México, Ed. Porrúa, 1995, 218 p p.*



## INDICE

### INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO I

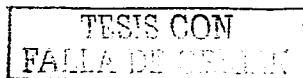
#### ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

1.1.- Derecho de Propiedad.....	2
1.2.- Derecho de Copropiedad.....	10
1.3.- Derecho de Copropiedad por Pisos.....	10

### CAPÍTULO II

#### EL CONDOMINIO, DEFINICIONES, CONCEPTOS Y APLICACIÓN

2.1.- Concepto de Condominio.....	15
2.2.- Concepto de Condómino.....	16
2.3.- El Condominio y su Importancia.....	17
2.4.- Naturaleza Jurídica del Condominio.....	17
2.5.- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles Para el Distrito Federal.....	23
2.6.- Supuestos en los que es Susceptible Constituir el Régimen de de Propiedad en Condominio.....	44
2.6.1.- Forma de Constituir el Régimen de Propiedad en Condominio.....	45
2.7.- Diversos Tipos de Condominio.....	50



2.8.- Condominios destinados a la Vivienda de Interés Social Y Popular.....	52
--	----

### CAPÍTULO III

#### DE LA NORMATIVIDAD

3.1.- El Reglamento de Condómino.....	55
3.2.- Derechos y Obligaciones de los Condóminos.....	59
3.3.- El Derecho del Tanto.....	62
3.4.- La Administración.....	66
3.5.- La Asamblea de Condóminos.....	70
3.6.- El Comité de Vigilancia.....	81
3.7.- La Procuraduría Social.....	83
3.7.1.- El Procedimiento Conciliatorio.....	84
3.7.2.- El Procedimiento de Arbitraje.....	85
3.7.3.- El Procedimiento Administrativo.....	86
3.7.4.- Las Sanciones.....	88
3.7.5.- La Cultura Condominal.....	90

### CAPÍTULO IV

LA INOPERANCIA DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DEL REGLAMENTO DE LA MATERIA.....	92
--	----

CONCLUSIONES.....	109
-------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....	113
-------------------	-----

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN