

PROPIEDAD POR DEPARTAMENTOS Y CONDOMINIO HORIZONTAL *

*Manuel BORJA MARTÍNEZ, Profesor
de la Facultad de Derecho de la UNAM.*

I. Circunstancias que favorecen el desarrollo de la propiedad por departamentos: A) Causas demográficas, económicas y financieras. B) Causas concurrentes: 1. Política demográfica; 2. Política de arrendamientos; 3. Política de beneficio social. II. Propiedad por departamentos: A) Fuentes: 1. Inmuebles ya construidos; 2. Partición de copropiedad; 3. División de un inmueble en virtud de legado de los distintos departamentos de un edificio a varios legatarios; 4. Construcción de edificios para enajenarlos bajo el régimen de condominio. B) Naturaleza jurídica. C) Análisis de la ley: 1. Bienes propios; 2. Bienes comunes. 3. Obligaciones de los propietarios: a) Obligaciones con relación al departamento; b) Obligaciones con relación a los bienes y servicios comunes. 4. Administración del sistema: a) Reglamento de condominio y administración; b) Consorcio de propietarios; c) Administrador. III. Condominio horizontal y conjuntos inmobiliarios: A) Legislación del Distrito Federal; B) Legislaciones de los Estados. IV. Certificado de vivienda: A) Forma de creación; B) Funcionamiento; C) Derechos que crea.

I. Circunstancias que favorecen el desarrollo de la propiedad por departamentos. El derecho civil mexicano de nuestros días, parece testimoniar un cambio de actitud acerca de una institución tradicional: la copropiedad. Nuestras leyes veían y regulaban la copropiedad como un mal en ocasiones necesario. Las ideas individualistas de la propiedad, que inspiraban nuestra legislación, contemplaban con repulsión una situación en la que el ejercicio de los derechos sobre una cosa quedaba vinculada a la resolución de un grupo de personas. Se pensó que el ideal era suprimir, hasta donde fuera posible, la situación compleja y engorrosa que motivaba la copropiedad. Se la admitió como una solución transitoria y se alentó su desaparición propiciando los medios para terminar la indivisión. La copropiedad

* SECCIÓN II: A) Derecho Civil: 3. *Copropiedad por departamentos y copropiedad horizontal.*

forzosa sólo fue admitida —débilmente— en casos de excepción. A la medianería se le dio poca importancia y al condominio en los edificios, admitido por los códigos, tan sólo se le concedió una mención escueta que constituía, en boca de los juristas de la época, más que una reglamentación, un epitafio. La constitución de copropiedades forzosas, distintas de las expresamente establecidas por los códigos, tales como la de los servicios comunes para el uso de distintas propiedades, requerían de un esfuerzo de interpretación de la doctrina, no siempre admitido por los tribunales.

El derecho moderno se inclina a aceptar nuevas formas de propiedad, entre ellas la que nos ocupa. Los factores que influyen en este cambio de actitud son fundamentalmente políticos, sociales, económicos, demográficos o financieros.

A continuación analizaremos los principales factores que han permitido el desarrollo de la propiedad por pisos.

A) *Causas demográficas, económicas y financieras.* La Revolución Mexicana, iniciada en noviembre de 1910, ocasionó paulatinamente el aumento del número de habitantes en la capital de la República, por las condiciones de inestabilidad política, económica y social imperantes en los diversos Estados de la Federación, e impelieron a sus habitantes a trasladarse como residentes a la misma, de tal suerte que en la actualidad parece que en la ciudad de México, de cada dos habitantes hay uno nacido fuera de la capital.

Conforme la presión demográfica fue en aumento, las condiciones de equilibrio entre la población y el medio rural fueron acercándose a situaciones críticas. Vastos terrenos antes “haciendas” se fraccionaron y poblaron en una extensión urbana horizontal hacia el poniente, el suroeste y el norte de la ciudad, principalmente. De 1910 a 1958 la ciudad decuplicó el número de sus habitantes, continuando el fenómeno durante el último decenio, en el que la ciudad capital ha visto crecer su población a un ritmo estimado en el siete por ciento anual. Por otra parte, comparando el área ocupada en 1910 con la que existía en 1958, se aprecia un crecimiento de cerca de veinte veces en su extensión.

La ciudad ha crecido por efecto de la conurbación, o sea la reunión al núcleo central de la población de pequeños pueblos aledaños, por la inmigración constante de la provincia y por el incremento demográfico nacional.

No sólo la capital de la República, sino también algunas ciudades de los Estados, que han logrado desarrollo económico, tales como Guadalajara y Monterrey, sufren la expansión señalada, aun cuando en niveles inferiores a los de la ciudad de México.

El crecimiento de las ciudades que hemos señalado, se ha realizado en sentido horizontal, esto es, creciendo en extensión superficial y no en la

altura de sus construcciones. Los problemas del subsuelo en la ciudad de México —constituida en parte sobre un antiguo lago desecado— motivaron que las construcciones fueran de poca altura, lo que sumó magnitudes a la desproporción ya exagerada de su crecimiento horizontal. El promedio de altura de las edificaciones en la ciudad capital es inferior a dos pisos y se calcula en 1.8 pisos por edificio.

El incremento demográfico a que hemos hecho mención y la necesidad imperiosa de encontrar habitación, han tenido por resultado una alza extraordinaria en el valor de los terrenos propios para construir habitaciones. Esta situación provoca y favorece la creación de nuevos tipos en los sistemas de indivisión de la propiedad raíz, pues orilla a la utilización en forma colectiva de terrenos, edificando sobre ellos inmuebles divididos en departamentos destinados a servir de habitación para varias familias.

Por otra parte, y también desde el punto de vista económico, el habitar en departamentos en lugar de en casas separadas, hace que el costo de mantenimiento de éstos sea inferior al de aquéllas y que por esta circunstancia un alto porcentaje de la población vea con agrado adoptar estas nuevas formas de utilización de la propiedad urbana.

Contribuye también al desarrollo de los sistemas de indivisión, el ahorro que significa tener habitación en un lugar más o menos próximo al trabajo. Los gastos de transporte y el tiempo empleado para trasladarse al lugar en donde se labora, se reducen considerablemente con la proximidad, y ésta sólo se logra mediante el aprovechamiento por diferentes personas de un mismo terreno.

En el orden de las facilidades financieras, con la adopción de los sistemas de aprovechamiento colectivo de los terrenos se está en mejores condiciones para obtener financiamiento para la construcción de habitaciones, particularmente por la posibilidad de quedar comprendido dentro de las condiciones establecidas para el fomento de las construcciones de interés social, a las que habremos de referirnos más adelante, y por el hecho de que al ser menos costosa la adquisición de la vivienda, el número de personas que puede ser considerado como sujeto de crédito se amplía a capas de la población que en otra forma no podrían disfrutar de los beneficios del financiamiento.

B) *Causas concurrentes*. Como causas concurrentes con las señaladas en el párrafo anterior podemos mencionar: la política demográfica, la política de arrendamientos y la política de beneficio social, las cuales analizaremos brevemente a continuación.

1. *Política demográfica*. El alto costo de los servicios municipales extendidos en zonas de gran magnitud, impelió a las autoridades a reglamen-

tar, dificultar, y casi impedir, la apertura de nuevos núcleos de población llamados “fraccionamientos”, en zonas aledañas a la ciudad, con objeto de frenar el crecimiento horizontal. Resultado de esta política son las leyes de planificación del Distrito Federal de 12 de junio de 1936 y de 30 de diciembre de 1953, la última actualmente en vigor, y el reglamento sobre fraccionamiento de terrenos en el Distrito Federal, de 5 de septiembre de 1941. En estas disposiciones legales se contienen normas severas para la división material de predios y para la expansión horizontal de la ciudad.

Para afrontar el problema de la habitación hubo de recurrirse a nuevos sistemas, entre los que destaca el de la construcción de edificios de varias plantas destinados a ser enajenados por pisos o departamentos. Una muestra significativa del desarrollo de este tipo de propiedad la constituye el hecho que durante el periodo comprendido entre los años 1965 a 1968, la Secretaría de Salubridad, en su Departamento de Ingeniería Sanitaria, autorizó la constitución del régimen de condominio sobre más de mil edificios, siendo un dos por ciento para oficinas y despachos y el grueso para habitación. En cada uno de estos edificios el número de departamentos por unidad, fluctúa entre veinticinco y trescientos.

2. *Política de arrendamientos.* Otra causa concurrente que incide en el incremento del régimen de condominio en los edificios, es la política sobre arrendamientos que el gobierno mexicano ha venido aplicando desde el año de 1942.

El 10 de julio de 1942, el presidente Manuel Ávila Camacho, en uso de las facultades extraordinarias que le fueron concedidas por el Congreso de la Unión en razón del estado de guerra en el que se encontraba el país en esa fecha, decretó en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que durara el estado de guerra, la prórroga de los contratos de arrendamiento celebrados hasta esa fecha.

Una vez terminada la guerra, subsistió la prórroga de los contratos de arrendamiento, mediante la publicación de diferentes decretos, estando actualmente en vigor el expedido el 24 de diciembre de 1948, promulgado por el presidente Miguel Alemán.

En el decreto actualmente en vigor se establece la prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas al establecimiento de comercios, industrias o habitaciones, en este último caso cuando tengan rentas inferiores a trescientos pesos mensuales.

En ese estado de cosas, las inversiones en bienes inmuebles urbanos, cuando se trata de los comprendidos en el decreto de 1948 resulta la más de las veces incostruable e impulsa a los propietarios a constituir el régimen

de condominio en los edificios, para venderlos a sus propios inquilinos, obteniendo de ese modo la recuperación de su inversión.

3. *Política de beneficio social.* Es innegable el interés que el gobierno mexicano ha tomado para facilitar el acceso de las personas con ingresos reducidos a la propiedad de sus habitaciones. Los medios para lograr el fin propuesto han sido múltiples y entre ellos podemos destacar los siguientes:

a) *Facilidades de financiamiento.* El Banco de México otorga financiamientos que abarcan hasta el 90% del valor de los inmuebles cuando el valor de los mismos no excede de \$ 80,000.00. Para estar en posibilidades de adquirir con la cantidad mencionada una habitación y poder beneficiarse con el financiamiento gubernamental, es frecuente recurrir a la compra de departamentos, pues el alto costo de los terrenos, a que antes nos hemos referido, impide la adquisición de una casa independiente.

b) Para fomentar la construcción de inmuebles de bajo costo, el gobierno de la República promulgó el 31 de diciembre de 1954 la ley de exención de impuestos para habitaciones populares, cuyo artículo 10 exime del pago del impuesto predial a las personas que construyeran edificios para vender a personas distintas los diferentes departamentos o viviendas sujetos al régimen de propiedad y condominio, siempre que el precio de venta que se fijara a cada departamento no excediera de 60,000 pesos. La exención correspondía también a los nuevos adquirentes.

c) El propio Estado se ha dado a la tarea de construir departamentos para vender a personas de ingresos reducidos a través de organismos estatales o paraestatales, como el Instituto Nacional de la Vivienda, el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Banco de Obras y Servicios Públicos y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

II. Propiedad por departamentos. A) *Fuentes.* De acuerdo con las leyes mexicanas, el régimen de condominio puede constituirse sobre inmuebles ya edificados, sobre edificios en proceso de construcción y aun sobre inmuebles meramente proyectados, con la idea de establecer en ellos el sistema de división horizontal.

El artículo primero de la ley reglamentaria del código civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia de condominio, que ha sido generalmente reproducido por las leyes vigentes en los diferentes Estados de la Federación señala algunas hipótesis en las cuales es viable la constitución del régimen. La enumeración contenida en el precepto citado no

es limitativa, sino que tiene carácter meramente ejemplificativo de los principales casos en los que, a juicio del legislador, puede originarse el condominio. En efecto, el supuesto general del régimen se encuentra establecido por el artículo 951 del código civil para el Distrito y Territorios Federales y en sus correlativos de los códigos de los Estados, cuando afirman que “cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio. . .” De lo anterior se infiere que la norma que establece el régimen, da un supuesto general para su aplicación, y las disposiciones de su ley reglamentaria sólo ilustran sobre algunas posibilidades de llegar a lo establecido por la norma fundamental.

Dentro de este orden de ideas, analizaremos a continuación los supuestos más frecuentes en la práctica en los que se constituye el régimen de condominio.

1. *Inmuebles ya construidos.* Los casos en los cuales se sujeta al régimen de condominio edificios ya construidos, sueñen presentarse en la práctica mexicana, aun cuando con menor frecuencia que aquellos en los que los inmuebles se construyen *ex profeso* para ser enajenados bajo dicho régimen. Los incentivos para llevar a efecto la conversión del tipo de propiedad ordinaria al régimen de condominio, son diversos y varían en cada caso, pero el que influye en el ánimo de los dueños con mayor frecuencia es el poder solucionar, en la medida de lo posible, el problema que les representa la legislación sobre arrendamientos de habitaciones, que hemos señalado como causa concurrente para la creación del sistema de condominio.

El inciso c) del artículo primero de la ley de 2 de diciembre de 1954, vigente en el Distrito Federal, permite expresamente la constitución del régimen “cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible”. En las leyes de los Estados existen disposiciones análogas.

Las normas de la ley de 24 de diciembre de 1948 que prorrogan indefinidamente los contratos de arrendamiento celebrados antes de esa fecha, cuando se trate de locales destinados a comercios, industrias, o habitaciones con renta inferior a trescientos pesos mensuales, hacen de tal modo incontestable las inversiones en dichos inmuebles que la recuperación, aun cuando sea lenta, del capital invertido en ellas, lleva a los propietarios a enajenar

su edificio dividiéndolo en departamentos. Si la enajenación se realiza a favor del propio inquilino, el problema queda definitivamente resuelto; si se hace a un extraño, éste queda en situación mejor que el primitivo propietario, puesto que podrá, eventualmente, pedir la desocupación del departamento.

2. *Partición de copropiedad.* Se presentan igualmente en la realidad casos en que los condueños *pro indiviso* de un edificio resuelven dividirlo y adjudicarse entre ellos, por separado, los diferentes departamentos que lo integran. Esta situación admite dos posibilidades: 1ª, el acuerdo de fraccionar el edificio proviene de la totalidad de los copropietarios del inmueble; y 2ª, sólo alguno o algunos de ellos desean la división por departamentos.

En el primer caso, la división no representa mayores dificultades. El convenio que se celebre al efecto, determinará si la partición es total o si, por el contrario, sólo algunos de los copartícipes terminan con la división, manteniéndose otros como condueños de parte de las divisiones que resulten del inmueble. Este hecho lo determinará la posibilidad de efectuar una partición material del bien en locales que correspondan a las cuotas que tienen los comuneros. En el segundo caso, la resolución del problema quedará subordinada a la viabilidad de una división material proporcional a las representaciones de los copropietarios y, además, a la posición que se tome en relación con la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. En efecto, si se considera la propiedad por pisos como una especie de la copropiedad común, al hacerse la división del edificio por departamentos no se habrá salido de la indivisión y sólo se habrá cambiado la copropiedad ordinaria en una copropiedad especial, sin cumplirse el supuesto del artículo 939 del código civil, según el cual, los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso. Por el contrario, si se entiende la propiedad por pisos como una especie de propiedad en que existe como elemento principal el departamento y como accesorio de él la copropiedad sobre las partes comunes del edificio, puede admitirse la partición en ejercicio de la acción *communi dividundo*.

La doctrina nacional, atendiendo a la redacción de nuestra ley, a sus antecedentes legislativos y a argumentos de carácter teórico, se inclina por admitir el ejercicio de la acción de división y la constitución, en estos casos, del régimen de condominio.¹

En el Estado de Guanajuato, la ley que reguló el régimen de condominio desde el primero de enero de 1962 hasta el 15 de julio de 1967, estable-

¹ Cfr. Manuel Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*. México, Editorial Porrúa, 1957, p. 84.

cía en el inciso *d*) de su artículo 1º, que el régimen de condominio podría originarse “cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose los por separado, saliendo así de la indivisión”; y la reforma de 31 de diciembre de 1961 al artículo 734 del código civil entonces vigente en el Estado, colocado en materia de copropiedad, lo hizo quedar redactado en los siguientes términos: “*Artículo 734*: Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados. Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anexos, en la forma prevista en el artículo 1014.”

Aun cuando el artículo 931 del nuevo código civil para dicho Estado, en vigor desde el 15 de julio de 1967, suprimió la segunda parte del antiguo artículo 743, la fracción IV del artículo 972 del código vigente reproduce textualmente el contenido del inciso *d*) del artículo 1º de la ley anterior, al cual nos hemos referido.

3. *División de un inmueble en virtud de legado de los distintos departamentos de un edificio a varios legatarios.* También sucede, con relativa frecuencia, que al hacerse un testamento, el testador distribuya mediante legados los distintos departamentos que integran un edificio, ordenando al albacea que como un medio para ejecutar la voluntad del testador, constituya previamente el régimen de condominio sobre el inmueble del que forman parte los bienes legados. Al redactarse el testamento, suelen determinarse los puntos centrales del documento constitutivo del condominio, tales como determinación de las partes de propiedad exclusiva, las de uso común, los indivisos, las bases del reglamento, etcétera, y facultarse al albacea testamentario para establecer todos los puntos de detalle de dicho documento. Mediante este sistema se llega también a la constitución del régimen de condominio en inmuebles ya construidos.

El artículo 972, fracción V, del código civil para el Estado de Guanajuato expresamente se refiere al caso, estableciendo que el régimen de condominio puede originarse: “por testamento en el que el testador constituya el régimen, o fije las bases para constituirlo”.

A) *Construcción de edificios para enajenarlos bajo el régimen de condominio.* Sin duda alguna, el caso más frecuente que origina el régimen de condominio es aquel en que se construye el inmueble con la idea de transmitir a distintas personas los departamentos que lo integran. En la propia

ley se menciona esta situación. El artículo primero de la ley del Distrito Federal, reproducido por las leyes de los Estados, previene en su inciso *b*) que el régimen puede constituirse “cuando se construya un edificio para vender a distintas personas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo”.

Dentro de este supuesto, el sistema que se da con mayor frecuencia es el siguiente: una empresa, que puede ser una persona física o moral, adquiere un terreno y con fondos propios construye un inmueble. Terminado el edificio, o a punto de estarlo, se venden a terceros los diferentes locales que lo integran. Para lograr este fin se emplean diferentes tipos de contratos. Si el edificio está ya construido, el más frecuente es el de compraventa. Si está en proceso de construcción o meramente proyectado, se suele utilizar el contrato de obra a precio alzado, estableciéndose las descripciones, planos y especificaciones del departamento proyectado o empezado a construir, y a su terminación se entrega al dueño de la obra.

Para el caso de enajenación de pisos o departamentos meramente proyectados o en vías de construcción, no existen dentro del derecho mexicano disposiciones particulares, siendo aplicables tan sólo las reglas generales establecidas por el código civil para los contratos de obra o de venta de cosas futuras. Se siente la necesidad de establecer estas normas particulares, pues dadas las características de los bienes objeto de contrato, es menester prever una serie de situaciones especiales que no siempre encuentran solución justa y adecuada en las disposiciones generales del código civil.

Con frecuencia también se presenta el caso de que un grupo de personas resuelva adquirir un predio baldío para construir en él un inmueble dividido en departamentos y posteriormente, previa la constitución del régimen de condominio, hacer una partición adjudicándose individualmente los departamentos construidos. A este caso se refiere la fracción III del artículo 972 del código de Guanajuato.

B) *Naturaleza jurídica*. Aun cuando en la doctrina extranjera, particularmente en la europea, fue siempre tema de amplia discusión determinar la naturaleza jurídica de la propiedad por departamentos —hasta el extremo de que ha podido afirmarse que la característica de la institución es precisamente esa falta de acuerdo sobre el punto—, la ausencia de casos reales a los cuales fuera aplicable la controversia, hizo que hasta la segunda mitad del siglo que corre, pasaran prácticamente inadvertidas para nuestra doctrina las especulaciones de los juristas europeos. En efecto, las tesis que conceptúan a la propiedad por departamentos como un derecho superficiario, como enfiteusis o usufructo, como una sociedad, como un simple ente colectivo, o como ente de gestión, así como la teoría denominada

acéfala, fueron virtualmente desconocidas y sin ninguna influencia en nuestro ambiente jurídico.

De las teorías debatidas en el siglo pasado sobre la naturaleza jurídica de la institución, sólo la que la considera como una servidumbre tuvo partidarios entre nuestros autores. El hecho de que nuestros códigos civiles de 1870 y 1884 colocaran el precepto que regulaba la propiedad por departamentos dentro del título relativo a las servidumbres, hizo que algunos de nuestros juristas, profundamente imbuidos por la doctrina de la exégesis, pensaran que se trataba de un caso regido por esta institución. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, juzgando un caso de un inmueble ubicado en el Estado de Guanajuato, en donde estaba en vigor un precepto del todo semejante al 1014 del código para el Distrito de 1884, desestimó la tesis y negó que en el supuesto de la propiedad por pisos existiera servidumbre.²

Tampoco el hecho de que nuestro código civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928 cambiara la ubicación del artículo relativo a la propiedad por departamentos al título de la copropiedad, indujo a nuestros tratadistas a considerar como una simple especie de la copropiedad ordinaria la propiedad horizontal, sin tener relevancia el auge que en la doctrina y en la jurisprudencia españolas tenía tal concepto.³

No es sino hasta la promulgación de la ley de 1954 cuando nuestra doctrina participa en la controversia.

El texto de nuestras leyes no deja duda acerca de la aceptación de la tesis dualista, según la cual, en la propiedad por departamentos existe un derecho de propiedad sobre el departamento y una copropiedad sobre las partes de uso común. Así, el artículo 951 del código civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, después de la reforma de 1954, dispone que cuando los diferentes pisos o departamentos de un mismo edificio “pertenezcan a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute. . .” y el artículo 11 de la ley reglamentaria de dicho precepto establece que “cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y condeño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante”. Los códigos y leyes

² Amparo directo 2096/954/2^a Rafael Duarte Negrete. Fallado el 19 de enero de 1955. Unanimidad de cuatro votos de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

³ Cfr. Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, t. III, pp. 342, 343 y 353-5, y José Gomis Soler y Luis Muñoz, *Elementos de derecho civil mexicano*, t. II, pp. 186 y ss., núm. 141.

de los Estados de la Federación reproducen los textos antes transcritos, en forma general.

La doctrina, con base en los preceptos legales, admite, generalmente, la tesis dualista de la propiedad y copropiedad concurrentes en la institución.⁴

Las tesis unitarias, tan en boga en otros países, también encuentran eco en nuestra doctrina, aun cuando en inferioridad cuantitativa.⁵

No faltan tampoco opiniones que explican la naturaleza jurídica de la propiedad por departamentos, acudiendo a procedimientos tendientes a conjugar teorías tan disímolas, como la de las servidumbres, la copropiedad y la propiedad misma.⁶

⁴ En este sentido, Antonio de Ibarrola, *Casas y sucesiones*, 2ª ed., México, Editorial Porrúa, 1964, p. 306; Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, t. III: "Bienes, derechos reales y posesión", México, 1949, p. 353; José Gomis Soler y Luis Muñoz, *Elementos de derecho civil mexicano*, México, 1943, t. II, p. 186; Rafael de Pina, *Derecho civil mexicano*, t. II, "Bienes-Sucesiones", México, 1958, p. 112; Luis Araujo Valdivia, *Derecho de las cosas y derecho de las sucesiones*, Puebla, Editorial Cajica, 1964, p. 289; Jacobo Ramírez Sánchez, *Introducción al estudio del derecho y nociones de derecho civil*, México, 1960, p. 455; Mario Bauche García-diego, *Operaciones bancarias*, México, Editorial Porrúa, 1967, p. 221; Manuel Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*, México, Editorial Porrúa, p. 84; José Bandera Olavarría, *La propiedad horizontal o propiedad por pisos* (tesis), México, 1954, p. 27; Álvaro Torreblanca Otaduy, *Condominio como nuevo régimen de propiedad* (tesis), México, 1955, p. 43; Francisco Zacauala Aburto, *La ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal y la inscripción de las escrituras constitutivas del régimen de condominio* (tesis), México, 1958, p. 23; Antonio Mena Brito, *Legislación sobre arrendamientos y habitación popular*, México, 1959, p. 59; Jesús Santos Guerra, *Notas sobre el régimen de propiedad y condominio en el Estado de Nuevo León* (tesis), Monterrey, Nuevo León, 1955, p. 14; Mario Conde Menéndez, *Condominio y copropiedad* (tesis), México, 1959, p. 56; Samuel García-Cuéllar Santacruz, *La copropiedad forzosa de los servicios comunes a varios predios individuales* (tesis), México, 1958, p. 61; Pedro Díaz Herrera, *Régimen de condominio como propiedad en México* (tesis), México, 1957, p. 57; Luis Fariás de León, *Copropiedad y condominio* (tesis), México, 1958, p. 62; Luis Hidalgo Monroy Álvarez, *La propiedad horizontal en el medio mexicano* (tesis), México, 1964, p. 44; Walter Frisch, *Comparación sistemática del derecho de condominio en México, Alemania, Austria y Suiza*, México, 1966, p. 435; Iván Lagunes, *Trabajo presentado para cumplir con el requisito que exige el "Reglamento de los Exámenes de Oposición en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México", el 21 de enero de 1956*.

⁵ En este sentido, Jorge A. Siller, *Un ensayo sobre la propiedad de pisos, departamentos o locales* (tesis), México, 1955, p. 80; Zenaido Salazar Cárdenas, *Copropiedad, habitación popular y condominio* (tesis), México, 1957, p. 44; Federico G. Casas Crespo, *El derecho real de condominio* (tesis), México, 1957, pp. 71 y ss.; Ernesto Gutiérrez y González, *Trabajo presentado para cumplir con el requisito que exige el Reglamento de los Exámenes de Oposición en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, el 21 de enero de 1956*; Leopoldo Aguilar Carvajal, *Segundo Curso de Derecho Civil*, México, 1960, p. 172.

⁶ Sergio Torres Eyra, *Origen y naturaleza jurídica del derecho de condominio en el derecho mexicano*, México, 1954, p. 331; Ernesto Pitaluga Rangel, *Ensayo sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal* (tesis), México, s. f., p. 48; Rafael

Sin que exista absoluta uniformidad en la doctrina nacional sobre un tema tan debatido y debatible, pensamos que es indudable la admisión por nuestro derecho positivo vigente de la tesis dualista. Así se deduce de los términos claros de las leyes, de sus antecedentes, de sus trabajos preparatorios y de los comentarios generales de la doctrina.

C) *Análisis de la ley.* La ley mexicana de 1954, que regula la propiedad por departamentos en el Distrito y Territorios Federales, empieza por establecer (capítulo I) los casos en que pueden afectarse inmuebles al régimen, fijando las reglas y requisitos para el caso; continúa regulando los derechos y obligaciones de los distintos dueños sobre los bienes de propiedad exclusiva y sobre los elementos comunes (capítulo II), para determinar a continuación las normas conforme a las cuales debe regirse la actividad en el inmueble, estableciendo las reglas necesarias para la administración (capítulo III), para la convivencia (capítulo IV), para la contribución a los gastos y para dirimir controversias (capítulo V). Por último (capítulos VI y VII), determina las reglas que han de observarse para la constitución de gravámenes y para los casos de destrucción, ruina y reconstrucción del edificio.

El régimen jurídico de la propiedad por departamentos, previsto en el Distrito y Territorios Federales por la ley de 1954 y por el artículo 951 del código civil, es —en materia de derechos y obligaciones de los distintos dueños— supletorio de un pacto expreso sobre la materia, ya que el último párrafo del artículo relativo del código civil dispone que “los derechos y las obligaciones de los propietarios... se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de condominio y administración y, *en su caso*, por la ley reglamentaria de este artículo”. Entre las leyes de los Estados, destaca el código civil para el Estado de Guanajuato, cuyo artículo 1014, reformado el 30 de diciembre de 1961, establecía una norma diferente, conforme a la cual, la propiedad por departamentos se rige por “las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados expresada en las escrituras por las que se establezca el régimen de condominio, por el reglamento de condominio y administración y por los contratos de compraventa correspondientes”. Al entrar en vigor el nuevo código civil para el Estado, el año de 1967, se derogó lo dispuesto por el código entonces vigente y se adoptó un sistema (artículo 971) más o menos similar al del Distrito Federal.

Ramírez Ferrer, *Propiedad y condominio de edificios divididos en departamentos* (tesis), México, 1957, p. 56.

1. *Bienes propios.* El capítulo II de la ley que reglamenta la propiedad por departamentos en el Distrito Federal, siguiendo los postulados de la teoría dualista, reglamenta los derechos y obligaciones de los dueños de departamentos. Establece como base para su reglamentación la existencia de un derecho de propiedad sobre el departamento (artículo 11) y sujeta ese derecho a las limitaciones y prohibiciones de la ley y a las que establezcan el reglamento de condominio y administración del edificio y la escritura constitutiva del régimen sobre el edificio (artículo 19).

Las limitaciones a la propiedad, fundadas en el bien común, obedecen a las relaciones de vecindad, estrechas e inmediatas que existen entre las propiedades. Así, el artículo 26 de la ley, al reconocer el derecho de los propietarios de departamentos para hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, lo limita prohibiendo toda innovación que pueda afectar la seguridad, salubridad, comodidad o estética del inmueble, y el artículo 24 ordena el uso ordenado y tranquilo del departamento, impidiendo que se use para fines contrarios a la moral o a las buenas costumbres, o para actividades distintas a las establecidas convencionalmente.

Como consecuencia del derecho de propiedad, el dueño de un departamento puede ejercitar los derechos inherentes al dominio, tales como gravar, arrendar o enajenar el bien que le pertenece.

El capítulo VI de la ley regula la constitución de gravámenes sobre las unidades privativas, enfatizando (artículo 45) el principio de divisibilidad de la hipoteca consagrado por el código civil (artículos 2912 y 2913) e impidiendo (artículo 46) toda cláusula de solidaridad entre los dueños de los departamentos establecida con anterioridad a la fecha de su adquisición.

Por lo que se refiere al arrendamiento de los departamentos, es indudable que de acuerdo con nuestra legislación, puede llevarse a efecto, quedando el inquilino obligado a respetar las reglas de convivencia que figuren en los documentos normativos del régimen, especialmente en el reglamento de condominio y administración. Con buen criterio práctico, algunas leyes vigentes en los Estados, tales como las de Morelos (artículo 21) y Guanajuato (artículo 1008 del código civil), establecen la necesidad de incluir en los contratos de arrendamiento la obligación del arrendatario de respetar el reglamento de condominio y administración, debiendo agregarse un ejemplar de dicho reglamento a los contratos respectivos.

Los dueños de departamentos tienen la libre disposición de su bien, la cual sólo se ve restringida por el derecho del tanto que en favor de los inquilinos otorga la ley (artículos 21, 22 y 23 de la ley del Distrito Federal).

Los derechos de sobreelevación y de excavación del suelo, están considerados por la ley mexicana como comunes a todos los propietarios, y los

dueños de los locales ubicados en el piso bajo o en el último, sólo tendrán facultades para ocupar superficies, excavar en el suelo, o sobreelevar el inmueble cuando así lo establezca el reglamento de condominio y administración del edificio (artículo 25 de la ley del Distrito Federal).

Como anexo inseparable de la propiedad de cada departamento, la ley concede a los dueños derechos de copropiedad sobre las partes comunes del edificio, estableciendo que estos últimos derechos sólo podrán enajenarse, gravarse o embargarse juntamente con el derecho de propiedad (artículo 16 de la ley del Distrito Federal). Para determinar la proporción de cada propietario en la comunidad de los bienes de uso general, se exige que al constituirse el régimen, en la escritura en que se establezca, deberá señalarse el valor total del edificio, el valor de cada departamento, y consecuentemente, el porcentaje que corresponde a cada propiedad en los bienes comunes (artículo 2, fracción c) y 12 de la ley del Distrito Federal).

2. *Bienes comunes.* La segunda parte del artículo 11 de la ley mexicana de 2 de diciembre de 1954, vigente en el Distrito y Territorios Federales, considera comunes las partes del edificio necesarias para la existencia, seguridad y comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante, estableciendo así el criterio general que debe atenderse para considerar común cualquier parte del edificio sobre la que hubiere duda acerca de su naturalza privativa o común, por el silencio de la ley, de la escritura constitutiva del régimen o del reglamento de condominio y administración.

Establecido así el principio general, la misma ley, en su artículo 13, enumera algunas partes del inmueble que “son objeto de propiedad común de todos los propietarios”, planteando la duda de si los bienes comprendidos en la enumeración que hace este artículo deben ser considerados siempre y necesariamente como comunes o si, por el contrario, su mención sólo es ejemplificativa y supletoria de una determinación consignada en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento de condominio y administración. La doctrina considera, en forma general, que esta disposición es sólo supletoria de la voluntad de los condóminos y que tanto en la escritura por la que se constituya el régimen, como en el reglamento de condominio puede establecerse una disposición contraria a lo supuesto por la ley. El fundamento de estas opiniones se encuentra en el carácter supletorio, que en materia de derechos y obligaciones de los dueños de departamentos, tiene la ley reglamentaria del artículo 951 del código civil para el Distrito y Territorios Federales, al cual nos hemos referido en líneas anteriores.

Con mayor precisión que la legislación del Distrito Federal, el código

civil para el Estado de Guanajuato (artículo 955) enumera los bienes que son *necesariamente* comunes y aquellos que se *presumen* comunes salvo disposición en contrario contenida en la escritura constitutiva del régimen de condominio, o adoptada posteriormente, por acuerdo unánime de los propietarios de unidades privativas. El mismo código de Guanajuato reputa comunes todas las cosas que no se encuentren afectadas al uso exclusivo de cualquiera de los propietarios (inciso *d*) del artículo 955), incorporando así a sus preceptos una estipulación generalmente contenida en los reglamentos de condominio y administración de los edificios ubicados en el Distrito Federal.

Es costumbre generalmente aceptada en el medio mexicano y, a nuestro juicio, permitida por la ley, establecer al constituir el régimen de condominio la existencia de bienes comunes sólo a varias propiedades y no a la totalidad de los dueños de departamentos. Esta costumbre fue aceptada expresamente por el artículo 996 del código civil para el Estado de Guanajuato.

Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de las instalaciones y servicios generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás (artículo 18 de la ley del Distrito Federal).

3. *Obligaciones de los propietarios.* Las obligaciones de los propietarios de departamentos sujetos al régimen de condominio pueden exponerse dividiéndolas en dos grandes grupos: 1º, con relación al departamento y 2º, con relación a los bienes y servicios comunes.

a) Obligaciones con relación al departamento. Fundamentalmente, las obligaciones de los dueños de departamentos, por lo que toca a éstos, pueden resumirse en las siguientes tres: *I.* atender a los gastos de conservación y reparación de sus departamentos (artículos 24, 26 y 27 de la ley del Distrito Federal); *II.* efectuar el pago de los derechos e impuestos fiscales (artículo 40 de la ley del Distrito Federal, 39, 525, 526 y 527 de la ley de Hacienda del Distrito Federal), y *III.* abstenerse de ejecutar actos que afecten a las normas de convivencia (artículo 24 y 26 de la ley del Distrito Federal).

b) Obligaciones con relación a los bienes y servicios comunes. Como según hemos dejado establecido anteriormente, en materia de derechos y obligaciones de los propietarios la ley del Distrito Federal es solamente supletoria de la voluntad de los condóminos, en primer término debemos atenernos a lo establecido en el reglamento de condominio y administración para determinar la obligación de éstos en relación con los bienes y servicios comunes.

En materia de gastos, en ausencia de manifestación de voluntad de los condóminos, la ley mexicana ordena, en principio, que cada propietario contribuya en proporción al valor de su departamento a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes comunes (artículo 38 de la ley del Distrito Federal). No es ésta, sin embargo, una regla absoluta, puesto que cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán, de acuerdo con el artículo 39 de la ley del Distrito Federal, en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda bienes destinados a servir exclusivamente a fracciones del conjunto, los gastos originados por estos bienes serán a cargo de los propietarios beneficiados (artículo 39 de la ley del Distrito Federal). Si hubiere comunidades parciales, de las que ya hemos hablado con anterioridad, sólo los copropietarios de estos bienes costearán sus gastos.

La obligación de contribuir a los gastos comunes del edificio no cesa con el abandono de determinados bienes que originen el gasto (artículo 17 de la ley del Distrito Federal), aun cuando sí termina, a nuestro juicio, con el abandono del departamento.

4. *Administración del sistema.* La gestión de los edificios sujetos al régimen de condominio está organizada en la ley mexicana por un documento normativo, que es el *reglamento de condominio y administración*, y por dos órganos necesarios: el concorcio de propietarios y el administrador del edificio.

a) *Reglamento de condominio y administración.* Conforme a nuestra ley, al momento de constituirse el régimen de condominio sobre un edificio es indispensable la redacción de un reglamento de condominio y administración, en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios (artículo 4 de la ley del Distrito Federal). Por tanto, en nuestro sistema no es facultativo, sino imperativo la exigencia de redactar dicho reglamento.

Consecuencia de la exigencia antes anotada es el hecho de que el reglamento en cuestión deba ser redactado por la persona o personas que constituyan el régimen de condominio, y que integre un acto normativo al que deberán con posterioridad adherirse todos aquellos que adquieran las diferentes unidades privativas.

La observancia del reglamento es obligatoria no sólo para todos los propietarios, sino aun para sus causahabientes (artículo 36 de la ley del Distrito Federal), y conforme a la legislación de algunos Estados, para todos los ocupantes (artículo 1008 del código de Guanajuato). El último

punto señalado se estima por la doctrina aplicable también en el Distrito Federal, interpretando lo dispuesto por el artículo 43, segunda parte, de la ley de dicha entidad.

Las disposiciones del reglamento de condominio y administración son oponibles válidamente a los terceros, por ser inherentes al derecho de propiedad sobre el departamento, teniendo, en opinión de la generalidad de la doctrina, el carácter de obligaciones *propter rem*. La ley exige (artículo 5 de la ley del Distrito Federal) que la escritura constitutiva del régimen —en la que debe constar el reglamento—, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad; y en algunos Estados de la Federación, acertadamente se obliga a inscribir igualmente en dicho registro las modificaciones que se hagan al título constitutivo y consecuentemente al reglamento de condominio y administración (cfr. artículo 997 del código civil para el Estado de Guanajuato).

De acuerdo con el artículo 34 de la ley vigente en el Distrito Federal, el reglamento determinará, obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos: *a*) forma de designación y facultades del administrador; *b*) bases de remuneración del administrador y forma de su remoción; *c*) forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes; *d*) forma de convocar la asamblea de propietarios, persona que presidirá la reunión, y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones tratándose de casos en que la ley no exija una mayoría determinada, y *e*) en general, la fijación de los derechos y obligaciones de los propietarios, especificando las partes del edificio de uso común y las limitaciones para usar tanto de los bienes propios como de los comunes.

b) Consorcio de propietarios. Los dueños de los diferentes departamentos que integren el edificio, constituyen el consorcio de propietarios, el cual reunido en asamblea representa la autoridad suprema en las decisiones de interés general.

Las facultades del consorcio son las más amplias dentro de los órganos de gestión del régimen. A la asamblea de propietarios corresponde decidir de los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador (artículos 32 de la ley del Distrito Federal); esto no significa, en opinión de la doctrina, la imposibilidad de ocuparse eventualmente aun de los asuntos que normalmente corresponden al administrador, pues significaría desconocer el carácter de órgano superior que sin duda tiene la asamblea en relación con el administrador. El sentido del precepto no puede ser otro que impedir que la asamblea se inmiscuya en la gestión ordinaria del administrador, pues de otro modo, se admitiría la existencia de dos autoridades autónomas, en perjuicio de los propietarios.

La ley vigente en el Distrito Federal, en congruencia con el criterio de considerar la voluntad de los condueños como la base sobre la que deben fincarse sus derechos y obligaciones, deja al reglamento de condominio y administración determinar todos los requisitos para convocar, realizar y manejar las asambleas; pero otras legislaciones locales, tales como el código civil de Guanajuato, reglamentan detalladamente los requisitos para efectuar las convocatorias, para integrar *quorum*, para constituir las asambleas, para votar y para tomar decisiones (artículos 1011 a 1019 del código civil citado). Estimamos, sin vacilación, más conveniente el sistema del código de Guanajuato, pues las más de las veces, el carácter unilateral con que se forma el reglamento hace que se descuiden los requisitos para obtener la realización de las asambleas de manera que no existan perjuicios para ninguno de los propietarios.

No obstante lo anterior, la propia ley del Distrito Federal establece para algunas determinaciones la necesidad de obtener la unanimidad o mayorías especiales (cfr. artículos 9, 28 f 1, 29, 30, 32, 34, 37, 41, 43, 44, 45, 47 y 48 de la ley del Distrito Federal).

Nuestra legislación no concede personalidad jurídica, distinta de la de los dueños de los departamentos, al consorcio de propietarios. En la iniciativa presidencial enviada a la Cámara de Senadores con el proyecto de ley sobre condominio, se incluía un capítulo denominado “Del Consorcio de Propietarios”, en el que se establecía que “el consorcio de propietarios tendrá personalidad jurídica y será representado por el administrador, salvo que el reglamento determine otra cosa”; pero la comisión encargada de revisar la iniciativa del Ejecutivo juzgó que “con objeto de evitar una confusión sobre los titulares de la propiedad y sobre quiénes y contra quiénes deban ejercitarse las acciones respecto a los bienes propios y a los bienes comunes, no debe establecerse el consorcio de propietarios y mucho menos con personalidad jurídica, pues el hecho de una mancomunidad o propiedad en común no bastaría para establecer la personalidad jurídica, sino que se trata de una copropiedad cuyo representante es el administrador”. La supresión propuesta por la comisión fue aceptada sin discusión por la Cámara y se eliminó el capítulo en la ley aprobada.

c) *Administrador*. Los edificios divididos en departamentos serán administrados por la persona física o moral que determine la mayoría de los propietarios (artículo 29 de la ley del Distrito Federal), y ésta podrá ser alguno de los mismos propietarios o un tercero.

No podemos hablar, considerando los textos legales, que el administrador sea un órgano del consorcio, sino un representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio (artículo 31 de la ley del Distrito Federal).

El administrador deberá ser designado por la asamblea de propietarios (artículo 29 de la ley del Distrito Federal), y es la propia asamblea la facultada para revocar su nombramiento (artículo 30 de la ley del Distrito Federal). La ley no exige mayoría especial para el nombramiento ni para la remoción del administrador, por lo que ambos actos podrán realizarse con el *quorum* y votación normales.

El administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea (artículo 31 de la ley del Distrito Federal; cfr. artículo 2554 y 2587 del código civil para el Distrito y Territorios Federales). La ley del Distrito Federal no es muy prolija al enunciar las facultades del administrador: sólo establece lineamientos generales, y queda al reglamento de condominio y administración precisar y determinar en detalle las facultades que se le concedan. El código civil de Guanajuato precisa con mayor detalle las facultades del administrador (cfr. sus artículos 1025 a 1028).

La responsabilidad del administrador está regida en el derecho mexicano por las reglas del mandato (artículos 2562 a 2575 del código civil para el Distrito y Territorios Federales) y puede incurrir en ella tanto por actos, positivos como por meras abstenciones.

III. *Condominio horizontal y conjuntos inmobiliarios*. Por las diferencias existentes entre la legislación del Distrito Federal y la de algunos Estados de la República, es conveniente tratar este tema en apartados distintos.

A) *Legislación del Distrito Federal*. Sin lugar a dudas, el caso normal previsto por el artículo 951 del código civil vigente en el Distrito y Territorios Federales y por su ley reglamentaria, es el de un solo edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales.

El texto mismo de las disposiciones legales, la exposición de motivos que acompañó al proyecto del Ejecutivo enviado a las Cámaras y las causas que motivaron la expedición de la ley y la reforma del código civil, demuestran que la idea del legislador al redactar las normas que rigen al condominio fue la de regular los casos en que se fraccionan edificios de varias plantas.⁷

⁷ Cfr. Manuel Borja Martínez, *La copropiedad forzosa de los servicios comunes para el uso de varias propiedades*, en "La Justicia", t. xxvii, núm. 320, enero-diciembre de 1956; *Idem*, *¿Es necesario la existencia de un solo edificio de varios pisos para la constitución del régimen de propiedad y condominio?*, en "La Justicia", 1958; *Idem*, *La función social y la naturaleza de la propiedad por pisos*, en "El Foro", núm.

El crecimiento inmoderado del área urbana, el encarecimiento de los terrenos y la distancia entre los centros de trabajo y los lugares destinados para habitaciones, orillaron a nuestros legisladores a propiciar el aumento de la densidad de población, restringiendo la expansión horizontal de la ciudad.

Sin embargo, las necesidades de la población presionan a menudo para tratar de encuadrar dentro de los preceptos de la ley de condominio casos anómalos en los que no se realizan plenamente los supuestos del legislador. Contribuye, sin duda, a este fenómeno el hecho de que las disposiciones administrativas dictadas en razón de la política urbanística de las autoridades de la ciudad, dificultan extraordinariamente el fraccionamiento de los predios aledaños al área urbana.

Para estar en posibilidad de obtener de hecho una división material de grandes terrenos urbanos, se acude con frecuencia a constituir *condominios horizontales*, en los que existen casas individuales totalmente separadas, incluyendo el terreno en el que están edificadas, para las que se dejan lugares y servicios de uso colectivo, tales como jardines, accesos, albercas, etcétera.

La posición de las autoridades administrativas frente a este tipo de construcciones ha sido en términos generales desfavorable, pues considerando el sistema como un medio de eludir las disposiciones del reglamento de fraccionamientos, niegan las licencias necesarias para llevar a efecto la edificación. En los casos en que se extienden licencias para construir estos conjuntos urbanos, se exige normalmente que el propietario limite su dominio en el sentido de obligarse a no enajenar separadamente las distintas unidades que integran el conjunto.

Es deseable, sin duda alguna, que se expida en México una legislación apropiada para estos casos, en la que se resuelvan las numerosas cuestiones de hecho que se presentan con motivo del *condominio horizontal* y es de lamentarse que hasta la fecha no exista dicha legislación.

Por otra parte, la política de beneficio social que desarrolla el Estado construyendo unidades habitacionales que generalmente ocupan grandes superficies, suscita en la práctica el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a ellas. Las disposiciones administrativas en materia de servicios municipales y planificación urbana, complican los procedimientos para la constitución del régimen de condominio sobre los conjuntos inmobiliarios de gran magnitud y plantean múltiples situaciones, solubles en los casos en los que son organismos oficiales los promotores del conjunto, pero de difícil resolución tratándose de empresas privadas.

30-31, julio-diciembre de 1960; *Idem*, *Nociones acerca del concepto de condominio y sus posibilidades de aplicación práctica*, en "El Foro", núm. 36, enero-marzo de 1962.

También en este aspecto es deseable lograr una legislación adecuada al caso, que llene el vacío hoy existente, pues pensamos que la reglamentación sobre condominio actualmente en vigor no es ni con mucho suficiente para reglamentar cabalmente los conjuntos inmobiliarios.

B) Legislaciones de los Estados. La mayoría de las leyes que norman la propiedad por departamentos en los distintos Estados de la Federación siguen los lineamientos de la del Distrito Federal en cuanto al *condominio horizontal* y a los conjuntos inmobiliarios. Sin embargo, existen dos notables excepciones: la ley del Estado de Morelos y el reglamento del Estado de México.

En los dos ordenamientos aludidos, el concepto de condominio abarca no sólo los edificios de varias plantas divididos horizontalmente, sino que comprende casos en los que se incluye el *condominio horizontal*. El artículo primero de la ley para el Estado de Morelos dispone que “para los efectos de la ley, se entiende por edificio todo tipo de construcción o *serie de construcciones* sobre un mismo predio, destinadas para habitación, comercio, industria, ejercicio profesional y, en general, el desarrollo de la actividad humana”. Los términos de la ley invocada han sido reproducidos por el artículo primero del reglamento vigente en el Estado de México.

La política de las autoridades administrativas en estos lugares, reviste características diferentes a las del Distrito Federal. La notoria diferencia que existe entre la extensión de la ciudad de México y la de las poblaciones comprendidas en los límites territoriales de los Estados, impele a las autoridades locales a desarrollar una política urbanística diversa, permitiendo y aun favoreciendo el crecimiento urbano. El clima, la ubicación y la especial topografía de las poblaciones del Estado de Morelos, tales como Cuernavaca, estimulan la construcción de *condominios horizontales* destinados a sitios de recreo de personas que normalmente viven en la ciudad de México y que encuentran en este tipo de construcciones un considerable ahorro en el cuidado, vigilancia, operación y mantenimiento de sus lugares de descanso.

Sin desconocer la utilidad que en muchos casos representa el extender los beneficios de la ley de condominio a los llamados *condominios horizontales* y a los conjuntos inmobiliarios, consideramos que el camino para lograr tal fin no es sólo, como lo hacen las legislaciones de los Estados de Morelos y México, declarar sin más la aplicación a estos casos de las reglas dictadas bajo el supuesto de que es un solo edificio de varias plantas el que se divide por departamentos, sino que una solución cabal sería establecer una legislación *ad hoc* que previniera y resolviera los problemas específicos de este tipo de construcciones.

IV. Certificado de vivienda. Las sociedades inmobiliarias y las cooperativas de vivienda, usadas en otros países, son casi desconocidas en la práctica mexicana, pues aun cuando no existe obstáculo legal alguno para su funcionamiento, no se encuentran difundidas de manera alguna.

La función que desempeñan estas instituciones ha sido suplida en México por la emisión de *certificados fiduciarios de vivienda*.

El certificado fiduciario de participación nació en nuestro país como un título representativo de una inversión. La ley orgánica de la “Nacional Financiera”, la ley de títulos y operaciones de crédito, la ley de instituciones de crédito y organizaciones auxiliares, la ley orgánica del “Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas” (hoy “Banco de Obras y Servicios Públicos”), prevén la emisión de certificados fiduciarios que representan la participación de sus tenedores en un fondo constituido en la institución emisora. Generalmente, el certificado de participación representa para su tenedor la posibilidad de obtener una inversión productiva consistente en el rendimiento de los bienes que forman el fondo sobre el que se emiten los certificados.

La ley general de títulos y operaciones de crédito (inciso *b*) del artículo 228 *a*) y la ley orgánica del actual “Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos” (artículo 28), prevén la posibilidad de que los tenedores de los certificados tengan el aprovechamiento directo de los bienes que forman el fondo sobre el que se efectúe la emisión, rigiéndose dicho aprovechamiento por lo que al efecto se establezca en la escritura de emisión correspondiente. La ley de títulos y operaciones de crédito reformada en diciembre de 1963 da un paso más en este camino y establece los llamados *certificados de vivienda*, los cuales son “títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen” (artículo 228 *a bis* de la ley citada).

En consecuencia, de conformidad con las leyes indicadas, al otorgarse el aprovechamiento directo de los distintos departamentos que integran un edificio a diferentes personas, puede crearse una situación semejante a la del régimen de condominio.

A) Forma de creación. Para emitir los certificados de vivienda se sigue el procedimiento siguiente: se afectan en fideicomiso irrevocable uno o más inmuebles en una institución fiduciaria, y dicha fiduciaria, con base en facultades que se le otorgan en el propio fideicomiso, y previo avalúo de los bienes fideicomitados, emite títulos de crédito, nominativos, que se destinan a ser colocados entre las personas que deseen adquirir departa-

mentos. Estos títulos confieren a sus tenedores, fundamentalmente, un derecho inmediato para usar la vivienda y otro mediato, al extinguirse el fideicomiso, para que le sea adjudicado en propiedad el departamento que ha usado.

El tenedor del certificado de vivienda asume la obligación de cubrir oportunamente abonos que deberán aplicarse al pago de su título, y una vez liquidado íntegramente, tiene derecho a exigir la titulación, en propiedad, de su vivienda.

Para financiar la emisión de certificados de vivienda, la institución emisora, al mismo tiempo que expide los certificados que dan derecho a usar de los inmuebles que constituyen el fondo fiduciario, emite otro tipo de títulos que se colocan entre el público ahorrador y que se amortizan con el importe de los pagos efectuados por los tenedores de los certificados de vivienda.

Aun cuando las leyes no lo dicen expresamente, debe entenderse que cuando el fondo fiduciario sobre el cual van a emitirse los certificados lo constituyen edificios divididos en departamentos, con anterioridad a la emisión debe establecerse el régimen de condominio sobre ellos.

B) Funcionamiento. Durante el plazo que debe transcurrir entre la fecha de emisión de los certificados y el momento en el que se cancele el fideicomiso y se transmite la propiedad de los departamentos a los tenedores de los títulos, la propiedad fiduciaria de los bienes que formen el fondo corresponde a la institución emisora, y los ocupantes de los departamentos sólo tienen un derecho de uso, limitado, sobre el bien. Es importante hacer notar que el tenedor no tiene derecho a arrendar la vivienda a que le da derecho el certificado, y que sólo puede transmitir su derecho a la persona que apruebe la fiduciaria; por otra parte, sólo puede ocupar la vivienda para habitación de su familia o de personas que dependan económicamente de él, cuidando que aquélla no sufra más deterioro que el derivado del uso normal.

Los ocupantes del inmueble tendrán, además, las obligaciones propias de los condóminos dentro del régimen de condominio en los edificios, pues deberán pagar las cuotas por gastos que se deriven de los servicios generales, los de administración y mantenimiento del inmueble y las cargas de tipo fiscal. Asimismo deberán observar las reglas de convivencia establecidas en el reglamento de condominio y administración.

Al extinguirse el fideicomiso y adquirir la propiedad de su departamento, la situación de los ocupantes será la de propietarios de un departamento que forma parte de un edificio sujeto a régimen de condominio.

C) Derechos que crea. Creemos importante destacar que la emisión de

certificados de vivienda, sólo es un medio para llegar a la propiedad por departamentos, pues su naturaleza es meramente transitoria. No puede afirmarse que durante la vida del fideicomiso, base de la emisión, los tenedores de los certificados tengan la propiedad de las viviendas, ya que ésta corresponde al fiduciario: ellos tienen tan sólo un derecho de carácter personal para obtener, a su tiempo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fiduciario, consistentes, fundamentalmente, en la posibilidad de uso y en la adjudicación posterior del departamento.⁸

⁸ Para un estudio del *certificado de vivienda* en el derecho mexicano, pueden consultarse: Francisco de Icaza Dufour, *El certificado de vivienda* (tesis) México, 1967; Rodolfo Batiza, *El fideicomiso: Teoría y práctica*, México, Editorial Librería de Manuel Porrúa, 1958; *Idem*, *Las sociedades de inversión*, en "Revista Bancaria", México, enero-febrero de 1956; Mario Bauche Garciadiego, *Operaciones bancarias*. México, Editorial Porrúa, 1967; Roberto A. Esteva Ruiz, *El certificado de participación inmobiliaria como título de inversión productiva*, México, 1960; Adolfo Zamora, *La cuestión de la vivienda y el certificado de participación inmobiliaria*, México, 1952; Julián Bernal Molina, *Sobre la naturaleza jurídica de los certificados de participación*, en "Jus", t. xvii, núm. 99; Ángel Santos Cervantes, *La propiedad horizontal y los certificados de participación*; Raúl Cervantes Ahumada, *Títulos y operaciones de crédito*, México, Editorial Librería de Manuel Porrúa, 1954.