

I. PRESENTACIÓN DE CONTENIDO

En la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* de 27 de enero de 2011, apareció publicado el Decreto por el que se expidió la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la entidad, y cuyo artículo primero transitorio señaló al día siguiente como el del inicio de su vigencia. En el mes de abril del mismo año y por igual medio de difusión, se publicó el Reglamento de dicha ley. El año siguiente, concretamente el 3 de abril de 2012, se dieron a conocer en el mismo órgano oficial informativo, para comenzar a regir un día después, reformas y adiciones a la citada ley, y no satisfecho el sistema, el 14 de junio de 2012 se publicaron otras reformas. La referencia a dicho ordenamiento es la tarea principal de esta monografía; en adelante aludido simplemente como la ley, la ley actual o ley vigente. Antes de ésta, y a partir de diciembre de 1954, tuvieron fuerza obligatoria tres distintas leyes especialmente destinadas en su tiempo a regular la figura, en todo caso reglamentarias de lo previsto también desde el mes y año indicados en el artículo 951 del Código Civil, en esa época para el Distrito y Territorios Federales, ahora para el Distrito Federal (y en este trabajo en adelante sólo el Código Civil o simplemente el código).

Efectivamente, hasta antes de entonces la redacción del precepto citado se limitaba simplemente a dar por supuesta la pertenencia a distintas personas de los diferentes pisos de una casa, para señalar como consecuencia, ante la falta de disposición convencional, el prorrateo en los gastos para las obras necesarias; en tanto, a partir del 18 de diciembre de 1954, cuando inició su vigencia la primera reforma a tal disposición, ésta contuvo el concepto integral del régimen de propiedad y condominio, según el cual, cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a la vía pública o a un elemento común del inmueble, pertenecieran a distintas personas, cada una de éstas será propietaria exclusiva de cada unidad privativa y copropietaria de los elementos comunes del edificio; además, la copropiedad de los elementos comunes es inseparable a la propiedad de cada unidad; las relaciones entre condóminos se regirán por la escritura constitutiva del régimen, por los diversos títulos de propiedad, por el reglamento del condominio y por la Ley Reglamentaria de ese artículo. El 5 de enero de 1973 iniciaron su fuerza obligatoria las modificaciones requeridas al precepto en cuestión, para incluir en su texto la posibilidad de que el condominio fuere también de un inmueble con diferentes casas, lo cual dejó atrás que sólo un edificio fuera objeto de sujeción al régimen.

Los ordenamientos que han detallado lo establecido en el artículo 951 del Código Civil, son la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles de los Edificios, divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, reglamentaria del artículo 951 del Código Civil, entonces para el Distrito y Territorios Federales, vigente dicha ley a partir del 16 de diciembre de 1954, y denominada en este trabajo como ley de 54, la que fue derogada por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para las mismas entidades con vigencia desde el 1° de enero de 1973, después sólo para el Distrito Federal, y a la que en todo caso me referiré al citarla como ley de 72, cuya fuerza obligatoria fue hasta el 31 de diciembre de 1998, pues un día después arrancó la de la ley con la misma denominación, en adelante referido como ley de 98, y que a su vez fue objeto de varias reformas; unas con fuerza obligatoria a partir del 11 de febrero de 2000, y otras del 15 de febrero de 2003 en adelante.

Según puede observarse, en menos de sesenta años, son cuatro los ordenamientos legales sobre el régimen de propiedad y condominio los rectores en su respectiva época de la figura en el Distrito Federal; y no sólo eso, sino además, a éstos deben sumarse como modificaciones dignas de tenerseles en cuenta para los fines de este trabajo, las habidas en 2003 y en 2012; las primeras porque comprendieron no menos de 30 preceptos reformados y una docena adicionados, y las segundas porque hayan

sido más o menos, los cambios al texto de los dispositivos no fueron en función de aspectos de carácter legal, sino según se verá más adelante, en muchas ocasiones simplemente corregían algún error gramatical como pudo ser, y fue, indicar correctamente la palabra “quienes” por haberla publicado originalmente “quines” (artículo 44, segundo párrafo); o bien suprimir la repetición inútil de “ingresos del condominio” publicada de inicio en el texto del artículo 56; o, en su caso, incluir la preposición “de” omitida en la primera publicación (artículo 19), todo lo cual muy bien podía haber sido objeto de una fe de erratas y no, sin justificación alguna, de todo el proceso legislativo, pues se trató en el caso de errores gramaticales y hasta de mecanografía y de impresión, y no de modificaciones substanciales de la ley. Con esa actitud, el legislador simplemente “hace como que legisla” sin hacerlo.

Como fuere, y en todo caso me referiré nuevamente a ello más adelante, el régimen condonacional contenido en la ley de 54 fue la aportación de lo jurídico para la satisfacción de las necesidades sociales de una época. En su momento, desde varios puntos de vista, particularmente urbanístico y socioeconómico, fue saludable haber puesto en práctica las medidas oficiales tendientes a que la capital del país no siguiera expandiéndose como lo estaba haciendo hasta entrada la segunda mitad del siglo anterior, pues lo contrario hubiera generado una extensión de dimensiones superficiales insospechadas; más la contrapartida de ello fue haber traído consigo un

crecimiento en el número de construcciones con desarrollo vertical, y en muchas ocasiones de grandes unidades habitacionales. En tales condiciones, se requería del instrumento legal que regulara la adquisición en propiedad de un piso, un departamento o una vivienda, y hasta de un local ajeno a lo habitacional. Con ello, independientemente del mecanismo jurídico, bien fuere compra de contado o a plazos, las más de las veces con garantía real en este supuesto, bien en arrendamiento con opción de compra, o en su caso con la compra de títulos como certificados de participación inmobiliarios o de vivienda, con la incorporación normada del condominio, el sector oficial optó por el crecimiento vertical de la ciudad, con la posibilidad para el particular de hacer suyo lo que ocupaba o iba a ocupar, y no simplemente ocuparlo a otro título.

Por razones de diversa índole duró poco el gusto; el crecimiento desmesurado e irregular de la población en esta nuestra ciudad, las grandes dificultades de las autoridades oficiales para hacerle frente a todos los requerimientos demandados por la colectividad, la crisis económica que ha golpeado a los más de los niveles sociales, por citar simplemente algunos, al paso del tiempo ha rebasado con mucho las medidas administrativas y legales de evidente beneficio en un principio. Si bien se controló el crecimiento organizado de la ciudad, no se detuvo el de la población lamentablemente asentada hasta en cinturones de miseria; comercio informal e ilegal, desconocimiento y elusión de la ley, impu-

nidad ante su inobservancia e incumplimiento de compromisos convencionales, ante la impotencia o peor aún, la indolencia del sector oficial, desatento a la búsqueda de una formación del gobernado, tendiente a su educación, al incremento de sus conocimientos, a su preparación en alguna actividad de trabajo digna, a su superación personal a base de autoexigencia, de responsabilidad, de respeto a lo ajeno, y en fin, tantas y tantas cuestiones que por razones de política burda y barata tan sólo motivada por la supervivencia y el escalamiento de quien en ese medio la hace, desde tiempo atrás provocó la obsolescencia de la ley de 54, si bien sus principios rectores, congruentes con la esencia de la figura, deben considerarse mantenidos, así sea a trompicones y a remedos, en los ordenamientos siguientes, con las marcadas deficiencias de éstos.

La suma de los factores mencionados ha generado una degradación permanente en el marco legal previsor del régimen condominal aplicable. De todos los ordenamientos posteriores al de 54, se desprende en efecto la fijación del legislador de resolver los problemas habitaciones de los sectores más requeridos de ello, con medidas coadyuvantes a que las personas de escasos recursos se hagan de su vivienda, pero sin atender adecuadamente a cuestiones relacionadas con la situación jurídica del condómino en todo lo que ello implica, hasta llegar en el ordenamiento vigente a un tratamiento legal francamente deficiente, por contenerse en él contradicciones,

manejo desinformado de las instituciones y figuras jurídicas relacionadas, merecedor en su conjunto de los señalamientos críticos por relacionarse más adelante.

A propósito de lo anterior, he creído conveniente, en primer lugar, traer a colación algunos de los aspectos de esencia de la figura del condominio, en su presentación teórica, con abstracción de su adaptación a los ordenamientos correspondientes, especialmente a la contenida en la ley que será objeto de glosa. Se trata ciertamente, en la mayoría de los casos, de cuestiones conocidas, exploradas y en ocasiones hasta supuestas en todos sus alcances con su mero enunciado; sin embargo, es tal la ignorancia e irresponsabilidad profesionales vaciadas en el texto de la ley, que hasta estos conceptos son objeto de maltrato, distorsión, mutilación y otras tantas agresiones a lo jurídico, y por ello resulta por demás aconsejable dejar sentada la realidad, así sea ésta elemental, antes de que los conceptos degeneren a tal grado, que resulte inalcanzable su reestablecimiento por el deterioro constante e irrefrenable.

Así pues, llevada a cabo la citación doctrinal anunciada, como presupuesto de la glosa anunciada, se llevará ésta a cabo con la presentación del devenir observado en los ordenamientos que han regulado la figura, para aterrizar en los desatinos y entuertos habidos en la ley vigente.

II. RECORDATORIO DE ALGUNOS ASPECTOS DE ESENCIA

1. MODALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Entre las diferentes modalidades del derecho de propiedad, tal como por ejemplo lo son la misma propiedad en su presentación común y de origen, en función de que un bien en concreto pertenezca a una persona; la copropiedad en su manifestación simple según la cual una cosa, sin división material alguna, pertenece a dos o más personas; o como igualmente lo es la multipropiedad considerada como la copropiedad de una unidad privativa con asignación temporal periódica de su utilización por los comuneros, quienes igualmente pueden hacer uso de los elementos comunes del inmueble del que aquella forma parte; se suma a esas modalidades, precisamente el régimen de propiedad y condominio, en el cual, los diferentes componentes del inmueble mayor, como departamentos, casas, viviendas, locales, pisos, bodegas, naves industriales y demás, en la medida de poder ser aprovechados de manera independiente, son objeto de propiedad exclusiva, y los elementos comunes del inmueble pertenecen en copropiedad a

los propietarios de dichos componentes, en partes proporcionales al valor de cada uno de éstos.

En efecto, la presentación técnico jurídica de la figura tema centra de estas líneas, muestra que cada propietario de una unidad privativa de un inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio, ejerce un derecho de propiedad exclusivo sobre dicha unidad, mientras que indisolublemente ligado a tal derecho, le pertenece una parte alicuota en la copropiedad en la que participa con los propietarios de las otras unidades privativas, respecto de los elementos comunes del inmueble de que se trate, como son, genéricamente considerados y a reserva de su detalle, todos aquellos componentes del inmueble en cuestión, los cuales, por su situación y condiciones fácticas, condicionan que las unidades privativas sean una realidad física y jurídica, y permiten el mejor aprovechamiento de éstas; por ello, sea por razones estructurales o bien por determinación voluntaria, no son objeto de propiedad privativa; en realidad están sujetos al régimen de copropiedad anunciado.

Tal como está planteado aparece reconocido contundentemente en doctrina. Las opiniones en ese único sentido se multiplican; MANUEL BORJA MARTÍNEZ (*La propiedad de pisos o departamentos en Derecho mexicano*, 1ª ed., México, 1957, pp. 76 y ss., y *Naturaleza Jurídica del Condominio*, en Ciclo de Conferencias sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, INFONAVIT, México, 1978, pp. 29 y ss.); ANTONIO DE IBARROLA AZNAR (*Cosas y Sucesiones*, 418, 7ª ed., 3ª reim-

presión, México, 1998, pp. 415 y ss.); ALFONSO GÓMEZ PORTUGAL (“Algunas consideraciones a propósito de la Ley del régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, en *Revista de Derecho Mexicano*, núm. 9, del Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2007, pp. 75 y ss.); y yo, (*Derecho Civil. Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, 12ª ed., México, 2010, pp. 376 y ss.).

Ahora bien, en el mismo orden de ideas, la participación dual observada trae consigo una serie de implicaciones, las que se reflejan en el tratamiento adecuado para el régimen planteado. A ello me referiré en los incisos siguientes.

2. DENOMINACIÓN ADECUADA

Así las cosas, no está de más insistir en que el etiquetado preciso de nuestra figura, es “propiedad y condominio”, pues con dicha fórmula se alude a la participación de las dos manifestaciones del derecho de propiedad concurrentes en su composición, que son la propiedad y la copropiedad anunciadas. Es erróneo calificarlo como régimen de “propiedad en condominio”, pues con estricto apego a la realidad jurídica, con tal designación se alude a un derecho de propiedad en copropiedad, con supresión de la propiedad exclusiva participe en todo caso en la composición del régimen. Razonablemente, para una referencia abreviada al régimen, se suele señalar simplemente “condominio”, e inclusive, en el *Diccionario de la Lengua de la Real*

Academia Española, por “condominio”, en una de sus acepciones, se entiende “edificio poseído en régimen de propiedad horizontal”, pero en ambos casos se trata de referencias comunes, carentes de juridicidad suficiente, y si bien, descriptivas, más bien comunes y simples.

Y es que de entrada, desde un ángulo visual técnico jurídico, copropiedad y condominio son sinónimos. Así se desprende del diccionario citado, en el cual, según una primera acepción de condominio, es “el dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas”, y si bien no incluye en su contenido el término copropiedad, sí señala el significado de copropietario, al que califica como quien “tiene el dominio en una cosa conjuntamente con otro u otros”; por su parte, condómino es condueño, y condueño es “compañero de otro en el dominio o señorío de alguna cosa”; de esa manera, copropietario, condómino y condueño, y hasta puede agregarse comunero, son lo mismo como, porque en su caso, copropiedad y condominio tienen idéntico significado.

Si bien no es una fuente interna, sino de la doctrina española, pero al mismo tiempo se trata del idioma, son de tenerse en cuenta las consideraciones de LUIS DONDERIS TATAY, de las que se desprende la identidad entre copropiedad y condominio, y hasta de comunidad.

“Sánchez Román define el condominio, —afirma LUIS DONDERIS TATAY— ‘el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa no dividida material-

mente'. Clemente de Diego dice que es 'el dominio participado que corresponde en común a varios sobre una misma cosa'.

El Código, en el artículo 392, reconoce que 'hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas'. De la letra de este artículo se deduce que la propiedad, o mejor dicho, *el derecho* de propiedad, está dividido intelectualmente y *la cosa* permanece en su unidad. No siempre el Código es consecuente con esta opinión.

Manresa Navarro, comentado este precepto, dice: 'Cada condómino lo es del todo y sobre el todo ejerce derechos dominicales; pero, al mismo tiempo, es propietario de una parte realmente abstracta, por que hasta que la división se efectúe no queda aquélla determinada concretamente'. El comentario es algo dispar con el tenor literal de la ley, porque habíamos quedado que, según el citado precepto, lo que está intelectualmente dividido es *el derecho* de dominio, y de las palabras del comentarista parece ser que lo dividido, aunque intelectualmente, en la cosa.

De todas suertes, el concepto de la copropiedad en nuestro Derecho, tal y como aparece del texto citado, es el de la propiedad por *cuotas-partes*.¹

3. DOBLE PROYECCIÓN DE DERECHOS

Por las características apuntadas del régimen de propiedad y condominio, en su dinámi-

¹ *La copropiedad*, 1ª ed., Reus, Madrid, 1933, pp. 83 y ss.

ca se da una doble proyección de los derechos habidos en el *status* del condómino, como se da también en el simplemente copropietario, en el usufructuario, y en otros supuestos en los cuales, los derechos del titular se proyectan tanto hacia la integridad del bien respecto del cual se tiene el derecho, como hacia lo que de dicho bien pertenece en exclusiva y forma parte del activo del patrimonio del titular.

Efectivamente, el copropietario, por ejemplo, observa una situación en relación con el bien sujeto a copropiedad, y otra respecto directamente de su parte alícuota. Puede servirse de la cosa; debe contribuir a los gastos de administración de la misma; no puede alterarla (artículos 943 y siguientes del Código Civil); y además,

“...tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento...” (artículo 950 de dicho ordenamiento).

“El usufructuario —por su parte— puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada...”, pero adicionalmente y con independencia a lo anterior, “...puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo...” (artículo 1002 del código).

Así, en el mismo orden de ideas, el condómino, como se indicó párrafos antes, ve proyectada su situación jurídica á propósito de la figura, hacia dos objetos; en primer lugar, el bien inmueble que como unidad privativa le pertenece

en propiedad exclusiva, y por ende, ejerce sobre la misma toda su potestad dominical dentro de los lineamientos legales; y en segundo término, la parte alícuota a él atribuida respecto de elementos comunes del inmueble del que dicha unidad privativa forma parte, cuya titularidad le hace accesible el aprovechamiento físico y jurídico de su unidad privativa, y le permite servirse de los elementos materiales del inmueble sujeto al régimen, por cuya naturaleza estructural y destino normal condicionan la existencia física de las unidades privativas, y requieren ser utilizados para facilitar un mejor resultado en ese aprovechamiento.

4. ELEMENTOS COMUNES

Ciertamente cabe considerar como elementos comunes en el régimen de propiedad y condominio a todos los componentes del inmueble objeto de dicho régimen que bien sea por ser estructurales, bien por no sólo facilitar, sino inclusive condicionar el acceso y aprovechamiento de las unidades privativas, o bien por estar destinados, sea por naturaleza o sea por convención, a ser utilizados por la generalidad y no por un condómino en particular, les corresponde sumarse a ese acervo sujeto a propiedad compartida.

“Según Prudhon —contesta MANUEL BORJA MARTÍNEZ después de plantear la interrogante de qué debe entenderse por bienes comunes y advertir que hay varios criterios— todo lo que constituye las partes esenciales del cuerpo superficiario de

la construcción queda necesariamente común e indiviso entre los propietarios de los diferentes pisos.

Poirier encuentra que debemos reputar comunes 'las cosas necesarias para el uso común'.

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

Gómez Gil, siguiendo al Dr. Agustín Aguirre, entiende que los elementos comunes 'son todos aquéllos que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y estén destinados al uso y disfrute de los apartamentos'.²

En realidad, cabe más propiamente referirse a "elementos comunes" y no a "bienes comunes", y menos a "bienes y áreas comunes" o en su caso, "bienes considerados de propiedad común", y lo peor es calificarlo como "áreas y bienes de uso común". Aludir a "bienes" se explica más bien en función de un ángulo de observación económico por traer consigo la satisfacción de una necesidad, y no tanto al aspecto jurídico por su falta, en lo individual, de ser susceptible de propiedad particular, pues en el caso, cada uno de ellos aisladamente considerado, no es una unidad jurídica, es decir, un bien en concreto. Identificarlos como "bienes y áreas comunes", pareciera que se trata de conceptos distintos;

² *La propiedad...*, cit, pp. 161 y s.

de ser bienes, se les tendría como algo diverso a las áreas y éstas a su vez no serían bienes. Por ello, mejor la referencia a “elementos”.

Un listado que por su simplicidad, es para considerársele a mera manera de ejemplo de elementos comunes de un condominio, bien puede incluir, cimientos, sótanos, paredes estructurales, muros de carga, pozos de luz, azotea, escaleras y pasillos de circulación general, conserjería, jardines, áreas de juego y de recreo, calles interiores, zona de estacionamiento de uso general, y en fin, todo aquello que participa de la naturaleza y de las características apuntadas para estos elementos.

5. ACTO DE ADMINISTRACIÓN

En consideración a su patrimonialidad de esencia, para determinar si el acto constitutivo del régimen de propiedad y condominio es un acto de administración, o, por el contrario, se trata de un acto de disposición, y llegado el caso, atender a ello en consecuencia, los regímenes aplicables a los representantes en su función de administradores de bienes ajenos no ofrecen un apoyo en ley, pues en ninguno de sus estatutos se alude en concreto a este acto, ni queda comprendido en previsiones genéricas como enajenar, hipotecar o gravar. Entonces, deberá estarse a la calificación técnico jurídica del acto, de la cual, al tratarse de un acto por el que el activo del patrimonio no disminuye ni se pone en riesgo, sino más bien por el contrario, no sólo

se conserva, sino se proyecta a la obtención de un mayor rendimiento, debe concluirse que se trata de un acto de administración; de esa manera, todos aquellos, sea en actos por derecho propio, o bien por cuenta ajena con la posibilidad genérica es sí de administrar bienes, podrán válidamente constituir dicho régimen sin requerir de cualquier acción complementaria de una supuesta incapacidad o falta de legitimación en su caso, que padecieren, pues en el caso no la sufren.

Como algunas aplicaciones prácticas de lo anterior, bien puede citarse la posibilidad del menor de edad respecto de un bien adquirido por su trabajo (artículo 428 y 429 del código); quienes ejercen la patria potestad (artículo 430); el tutor (artículo 537); el albacea (artículo 1706) y el apoderado general para administrar bienes (artículo 2554 párrafo segundo) pueden válidamente otorgar con libertad ese acto constitutivo. La posición observable en la pareja casada en sociedad conyugal respecto de un inmueble objeto de dicho régimen, en cuanto a la comparecencia de sólo el cónyuge titular o ambos, queda resuelta con la insistencia de los cuatro ordenamientos rectores del régimen de condominio, en el sentido de que el acto constitutivo del mismo ha sido y es del otorgamiento del propietario o propietarios (artículos 2° de la ley de 54; 4° de la ley de 72; 4 de la ley de 98 y 3 de la ley vigente); de manera que dado el dominio común de ambos cónyuges casados en sociedad conyugal respecto de los bienes sujetos a esta

comunidad (artículo 194 del código), es a los dos a quienes corresponde tal otorgamiento.

6. CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO, DISOLUCIÓN DE COPROPIEDAD Y APLICACIÓN

Es frecuente en el manejo inmobiliario cotidiano la constitución del régimen de propiedad y condominio a la que se le somete un inmueble, las más de las veces un edificio, por quienes son copropietarios del mismo.

En ocasiones, probablemente ante la posibilidad de ventas proyectadas para llevarse a cabo acto seguido, tal constitución tiene lugar con la permanencia de esa copropiedad, la que en consecuencia, de ostentarse originalmente respecto de todo el inmueble, pasa a ser sobre cada uno de sus componentes considerados como unidades privativas, y así, en ese supuesto, se dan tantas copropiedades como unidades privativas forman parte del condominio, independientemente de la copropiedad sobre los elementos comunes partícipe en el régimen.

Paralelamente a lo anterior, también suelen presentarse supuestos en los cuales, debido a proyectos distintos, acaso por tratarse de quienes por una razón u otra prefieren plena individualidad patrimonial en la medida de lo legalmente dable, la constitución de propiedad y condominio correspondiente la combinan complementariamente con la disolución de la copropiedad original y la aplicación en lo individual de cada unidad privativa al partícipe o a los par-

ticipes que corresponda, y así, constituido el régimen condominal buscado, se extingue esa copropiedad de inicio, y las unidades privativas terminan por quedar en propiedad independiente y exclusiva de quienes fueron copropietarios generales en un principio, sin perjuicio de que de la aplicación resulte una copropiedad respecto de una unidad privativa, e independientemente también de la copropiedad ahora sobre los elementos comunes. Este proceder patrimonial ha resultado de lo más positivo para aquellos supuestos en los cuales el número de componentes de un edificio devenidos unidades privativas, son en número igual a los copropietarios de origen con porcentaje, cada uno de ellos en esa copropiedad, equivalentes al respectivo porcentaje de cada copropietario, cuya consecuencia será una unidad privativa por un partícipe. Presentado más objetivamente, y por ende, con toda simplicidad, sería el supuesto de un edificio de cinco departamentos con valores razonablemente iguales, en la copropiedad de cinco personas con su respectiva parte alícuota de porcentaje igual a las cuatro restantes, de manera que el resultado final sea que cada copropietario original se traduzca en el propietario exclusivo de una unidad privativa.

Ahora bien, en el planteamiento contenido en el párrafo inmediato anterior, el orden en el que se den los actos listados debe entenderse sin posibilidad de cambio alguno para las pretensiones de los participantes, lo cual comprende el supuesto más frecuente, en el que en

un mismo instrumento notarial se hacen constar y se otorgan los tres actos relacionados, es decir, constitución del régimen de propiedad y condominio, disolución de copropiedad y aplicación de cada unidad privativa, y como es lógico suponer y plenamente jurídico, cada otorgante firma una sola vez, no como absurdamente llegara y ha llegado a sostenerse la necesidad jurídica de una firma por cada acto jurídico. Pero no obstante una sola firma por otorgante, la realidad jurídica es que necesariamente un acto sucede a otro, curiosamente si bien desde un punto de vista físico se dan a un tiempo, observados que jurídicamente sean, por necesidad uno se da antes y otro después porque la realidad del uno condiciona al otro. Así por ejemplo, si en una escritura se contiene la presentación de los inventarios por el albacea y único heredero, la adjudicación de bienes a su favor y la constitución de una hipoteca unilateral respecto de uno de los inmuebles hipotecados, a favor de un acreedor del adjudicatario; por más que el protagonista estampe, como debe ser, una sola firma en el instrumento relativo, y por ello el otorgamiento fuere físicamente instantáneo, en la realidad jurídica, los inventarios condicionan la adjudicación y ésta a su vez es condicionante de la hipoteca, y tales condicionamientos hacen que desde un punto de vista jurídico, un acto y sus efectos sean antes y otro con los suyos después.

En tales circunstancias, no podrá tener lugar la disolución de la copropiedad con la corres-

pondiente y respectiva aplicación de lo resultante, sin antes constituirse el condominio del caso, pues al conservarse todo el edificio como un solo bien, no es admisible su división, y por ello, para dividirse, la única posibilidad sería su enajenación onerosa, a cambio de una contraprestación sí divisible, o en su caso de varios bienes para llegar a la aplicación de éstos.

Consecuentemente, en consideración a la previa realidad de un acto para que pueda otorgarse el siguiente, aún cuando sea en un solo instrumento, por necesidad jurídica, la constitución del régimen de propiedad y condominio requerido tiene lugar con anterioridad a la disolución de copropiedad y aplicación consecuente, pues aquél condiciona a éstas, sólo que al constituirse el régimen por quienes aún son los copropietarios, los distintos departamentos devienen unidades patrimoniales individuales, independiente uno del otro, y así aplicables unitariamente, pero tal situación se traduce en que cada departamento es objeto de copropiedad con la participación de quienes fueron copropietarios del edificio, y por ende, la disolución del caso es plural, es decir, como cada departamento es objeto de copropiedad, entonces habrá tantas disoluciones como departamentos compongan el edificio, lo cual trae como consecuencia que para la aplicación de un departamento a uno solo de los partícipes, los demás deberán transmitirle su correspondiente porción, lo cual deberá ser en todo caso, a efecto de alcanzar la propiedad individual y exclusiva de cada uni-

dad privativa. Las aplicaciones así tenidas lugar traen aparejadas las transmisiones de propiedad que resultan para llegar a lo pretendido por los interesados, con el consiguiente desembolso por el impuesto sobre adquisición de bienes causado, amén de los impuestos federales generados.

Por ello, es en mi concepto aconsejable constituir el régimen de propiedad y condominio como acto de otorgamiento ciertamente en primer término, dado lo condicionante de su participación en el planteamiento, pero condicionada dicha constitución a la realidad jurídica, también por su respectivo otorgamiento, de la disolución de la copropiedad y la aplicación de lo resultante en los términos pactados, pero complementado ello, en uso de lo establecido por el artículo 1941 del código, con el señalamiento convencional de que los efectos de la constitución no tendrán lugar de manera natural sino referidos a la existencia de tal disolución y aplicación. En tales términos, constitución de régimen de propiedad y condominio, disolución de copropiedad y aplicación de bienes, sí tendrán lugar concomitantemente, tanto desde un punto de vista físico como jurídico.

7. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Constituido el régimen de propiedad y condominio respecto de un inmueble, somete a éste a una situación jurídica en la cual se pretenden conciliar todas las circunstancias convergentes

en la dinámica de dicho régimen. Por una parte, el respeto irrestricto a la propiedad individual y exclusiva a la que está sometida cada unidad privativa, con el reconocimiento a la supremacía de ese derecho real evidenciante de la soberanía patrimonial que alcanza su titularidad, pero combinado ello con la vida diaria comunitaria habida entre todos los partícipes, la que trae consigo una cercanía física considerablemente más acentuada que la de los vecinos de inmuebles unifamiliares, lo cual se traduce en una serie de limitaciones, privaciones y renunciaciones, necesarias para que prevalezca la armonía en la convivencia correspondiente.

Así, además de la ley y ahora su reglamento, el régimen de propiedad y condominio ha tenido desde siempre en su regulación legal la indicación de la existencia de un reglamento del condominio, en el cual se prevén las soluciones a las cuestiones más frecuentes de suscitarse entre los condóminos. La asamblea general de éstos siempre ha sido el órgano supremo del condominio, cuya regulación ha variado gradualmente de una a otra ley, pero en todo caso, le corresponde mediante el sistema democrático que le es inherente, designar al administrador del condominio, encargado de la administración y la representación de los condóminos en asuntos del interés de éstos como tales, y de un tiempo atrás, está prevista la designación del comité de vigilancia por la misma asamblea.

III. GLOSA DEL ORDENAMIENTO VIGENTE. ALGO DE SUS ANTECESORES

1. MAL CRÓNICO

Tal como se comentó al inicio, los blancos de crítica de la ley vigente son a granel. Van desde el manejo iletrado e irresponsable de los conceptos e instituciones jurídicos generales relacionados, hasta el desconocimiento de la utilización del idioma, no sólo en aspectos técnicos sino comunes inclusive. Es verdaderamente una colección de incongruencias y aberraciones, con el uso de palabras que en la terminología jurídica tienen un significado soslayado por el legislador, para darle otro que le cree adecuado. Así, además de poner en evidencia su ignorancia en lo jurídico muestran total irresponsabilidad en el desempeño de su actividad.

Ahora bien, el mal padecido proviene de mucho tiempo atrás, tanto en lo general como particularmente en la regulación de lo relativo al régimen de propiedad y condominio, y se ha venido agudizando conforme el tiempo pasa, de un ordenamiento a otro. Ya ANTONIO DE IBARROLA AZNAR hacía hincapié en su momento, cuando glosaba la ley de 72, de la marcada disminución

en la calidad de ésta, comparativamente con la de 54.

“Como explicó el diputado panista Juan Landerreche Obregón, —señala enérgicamente ANTONIO DE IBARROLA AZNAR para criticar la ley de 72— estábamos entonces poseídos, y hoy seguimos estándolo, de una verdadera y terrible *enfermedad de legislar*. A su juicio, la legislación de 1954, era perfectamente adecuada: posiblemente hubiera necesitado uno que otro retoque, mas nunca la expedición de una nueva ley, en la que abundan pegotes, a veces misteriosos e ininteligibles, como los que aluden a una *regeneración urbana*, que nadie entiende. Se admite el *condominio horizontal* sin definirlo claramente, en tal forma que cada quien lo entiende a su gusto. Formuló la nueva ley José Rivera Pérez Campos, insustituible, por excelente, Ministro de la SCJ, pero que no resultó en el caso un feliz legislador, y con quien colaboró Roberto Gómez, dedicado a la administración de inmuebles urbanos. En los archivos de la Barra Mexicana (Colegio de Abogados) puede leerse el estudio de Manuel Borja Martínez haciendo severa y justificada crítica de la Ley de 1972”.³

La única explicación de tal abaratamiento es la pluralidad de frentes que la materia legal correspondiente debe observar y resolver. El régimen condominal ha pasado de ser una cuestión meramente de regulación de relaciones entre los titulares de las distintas unidades privadas para haberse enquistado en su contenido,

³ *Cosas y sucesiones...*, cit., p. 415.

hace ya tiempo, sin que además tenga visos de solución, la necesidad de resolver el problema habitacional del sector más vulnerable de quienes viven en ésta, una de las ciudades más grandes y pobladas del mundo.

En tales condiciones, el legislador ha tenido que hacer frente a cuestiones cuyo interés rebasa, con mucho, la mera relación de un condómino con otro, lo cual precisamente debe ser lo atendible por las leyes rectoras del régimen de propiedad y condominio, tal como suelen anunciarlo desde sus primeros artículos, para pasar a tratar y pretender proteger de quien construye y le vende, al adquirente de una unidad privativa, y de éste, a quien le da en arrendamiento, por soler ser el tercero y el segundo los débiles económicamente frente a su respectivo contratante, amén de también tratar de resolver los difícilmente solubles problemas habitacionales de la gran concentración humana de la capital del país. Una vista comparativa del contenido de los ordenamientos en cuestión pone de manifiesto lo anterior; precisamente la ley de 54 simplemente regula y supervisa tales relaciones sin indicación de que así lo hace; sí se desprende de la ley de 72, pero ya las leyes de 98 y vigente, señalan expresamente en su respectivo artículo primero, que en sus finalidades está regular las relaciones de los condóminos (y poseedores según agrega el ordenamiento actual) y de tales titulares con el administrador.

Pero en realidad, cada uno de los ordenamientos en cuestión, a partir del de 72 han pre-

tendido solucionar otros problemas ciertamente de gran envergadura, como son proteger al débil en las relaciones contractuales que se dan en el tema, así como los de vivienda; de reordenación urbana; de habitación para dos o más familias formadas por los hijos del original propietario del inmueble, hacinadas en éste, estrictamente unifamiliar, y que gravitan sobre el formador de la familia inicial; de vivienda barata; en fin, situaciones sociales de una importancia mayúscula, y que ciertamente son merecedores de atención y solución, pero por tal tendencia oficial, las relaciones de condómino y condómino, de éstos con los ocupantes, y de todos ellos con a quien corresponde administrar, han sido hechas de lado y lejos de atenderseles adecuadamente han ido empeorando en su regulación.

La ley de 72, por ejemplo, incluyó y reguló en su contenido desde el inicio de su vigencia, lo que denominó “regeneración urbana”, en busca de una mejora en lo habitacional (artículo 9º), sin una aplicación práctica satisfactoria, y en 1986 tal contenido fue adicionado con un capítulo VII, correspondiente al régimen de “propiedad en condominio de carácter vecinal, como una previsión legal de excepción con la misma tendencia. La ley de 98 contuvo dos títulos nuevos; el quinto, compuesto de un solo capítulo, destinado a regular “los condominios destinados a la vivienda de interés social y/o popular”, para fomentar beneficios especiales para condominios de personas de escasos recursos; y el sexto, también con un capítulo único, corres-

pondiente a “la cultura condominal” para una convivencia sana y acciones tendientes a la superación personal; mismos títulos y capítulos que se repiten en la ley vigente, y con una previsión igual en esencia. A lo anterior cabe agregar que la Procuraduría Social, organismo descentralizado creado por Ley publicada el 28 de septiembre de 1998, y con vigencia a partir del día siguiente, tiene entre sus objetos “...procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio para el Distrito Federal...”

Concretamente, a propósito de lo desordenado, impreciso y disparatado de la ley actual, con disposiciones ajenas al régimen de propiedad y condominio, LUCIO CASTILLO LUNA y JUAN DE DIOS IZQUIERDO ORTIZ son contundentes en sus afirmaciones.

“En esta entrega incluimos un análisis y comentarios —señalan los jóvenes pero enterados autores— al ‘Decreto por el que se expide la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 27 de enero de 2011’, sin embargo, no está por demás comenzar desde aquí a emitir nuestra opinión en el sentido de que esta ‘nueva Ley y sus reformas’ son intrascendentes y suponemos sólo entrañan inquietudes particulares de quienes las materializaron.

La opinión, obedece a que las leyes deben ser abstractas y su aplicación debe ser general, características que en la mayoría de las reformas y adiciones que analizamos y comentamos no se dan, y no es que la problemática que trata de regular

carezca de importancia, por el contrario, pero no es la ley el instrumento ideal para ese efecto, estamos convencidos que dada su trascendencia, deberían incorporarse en un reglamento interino hecho a medida de cada inmueble, sin embargo, aun cuando este ordenamiento es el idóneo, no se le ha prestado la atención debida.

Otro problema que observamos es que el régimen de propiedad en condominio no ha sido comprendido a cabalidad por quienes tienen la tarea de elaborar las leyes. Si bien, definir el régimen de propiedad en condominio es sencillo, simplemente es una modalidad de la propiedad, ante la incomprensión de su esencia, resulta difícil concretar reglas claras para regular la convivencia de quienes habitan en este régimen de propiedad.

Además, consideramos que muchas de las nuevas disposiciones pertenecen (por técnica jurídica y por materia) a otros ordenamientos, por ejemplo al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (licencias de construcción, usos de suelo, etc.), al Código Civil para el Distrito Federal (en materia de contratos, como son arrendamiento, prestación de servicios, fianzas, etc.), e incluso algunas de la Ley Federal de Protección al Consumidor (término para reclamar vicios y defectos ocultos, contratos de prestación de servicios con administradores profesionales, etc.), lo cual sólo confunde a las personas que tienen necesidad de observar esta Ley, y que no son profesionales en la materia”.⁴

⁴ *Análisis y comentarios a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*, 1ª ed., Editorial Porrúa, México, 2012, p. XI.

Y así, ante la avalancha de problemas sociales que rebasan la relación meramente privada, el legislador ha venido reiteradamente tratando de atenderlos con la creación de conceptos, modalidades en la estructura del condominio, dependencias de gobierno, recursos, y en fin, cuanta idea oficial se ocurre, para detener en lo posible el crecimiento caótico de la población de la ciudad, pero al mismo tiempo con el descuido, por relegarla a segundo término, y cuando la aborda hacerlo con una retahíla de superficialidades y desatinos legislativos, que tienen golpeada a esta modalidad de la propiedad en su mera esencia y a las situaciones jurídicas que se generan en su dinámica. A ello me referiré en el apartado siguiente.

2. DESCUIDO DESDE LA PRESENTACIÓN

En los apartados anteriores quedó señalada la denominación correcta de nuestra figura, así como las razones para ello. Se trata de la modalidad del derecho de propiedad en la cual, la propiedad exclusiva y la copropiedad, convergen en un ensamble jurídico perfecto, que permite y regula la coexistencia de ambas modalidades.

Hago nuevamente hincapié, así sea para sólo recordarlo, en que condominio y copropiedad son sinónimos. No obstante lo anterior, y la regulación legal consecuente y congruente con ello en todos y cada uno de los ordenamientos de la materia citados, solo la ley de 54 alude en su

denominación a la participación plural de las modalidades indicadas, y por contra, en las tres restantes brilla por su ausencia. Recuérdese que el ordenamiento de 54 indica ser la “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio...”, mientras que las leyes subsecuentes, han señalado en sus respectivos títulos, “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio...”. Así, estos segundos ordenamientos regulan, según su denominación, el régimen de propiedad en copropiedad, o sea, la copropiedad misma, y no es el caso. Aun cuando nada lo impide, es poco probable, sobre todo en materia legislativa, que lo mal presentado sea de un buen contenido. La denominación de la ley es el botón de muestra.

3. “CONDOMINIO HORIZONTAL”

La parte complementaria de las denominaciones de una y otra de las leyes que nos ocupan pone en evidencia el viraje de los supuestos de condominio contenidos en sus respectivas regulaciones. Mientras que la ley de 54 tenía como objeto del régimen a los pisos, departamentos, viviendas y locales limitativamente de un edificio, las siguientes se han referido simplemente a inmuebles, para dar cabida, unas con otras, y cada vez más diversificadamente, al condominio de casas, naves, áreas, amén de las tradicionales previstas en el primer ordenamiento.

Lo destacable en el caso es la posibilidad que desde la ley de 72 se ha abierto a que el inmueble objeto del sometimiento al régimen de

propiedad y condominio, no sólo se desplace físicamente hacia arriba por tratarse de un edificio, y por ello calificado como condominio vertical, sino que puede ser también un condominio con desplazamiento expansivo a lo largo y ancho de un inmueble calificado por ello como condominio horizontal, en el cual, precisamente se da cabida a los supuestos de casas y naves, y sin perjuicio de la mixtura en el caso, con la posibilidad de un condominio con edificios y con casas y naves integrantes del inmueble objeto del régimen.

La incorporación del condominio horizontal a partir de la ley de 72 fue severamente criticada por varios conceptos, entre otros, la posibilidad de evadir la regulación legal y reglamentaria aplicable al fraccionamiento de un predio, así como por las injusticias que de suyo trae consigo tal revisión, en supuestos como el de la destrucción de algunas de las construcciones que forman parte de las unidades privativas del inmueble.

“El artículo 2° de la iniciativa, cuando establece los casos en que puede originarse el régimen de condominio —señaló en su momento MANUEL BORJA MARTÍNEZ a propósito de la que devino la ley de 72— sólo exige reiteradamente, que en los inmuebles existan ‘elementos comunes e indivisibles’, sin que esta expresión aclare suficientemente el criterio que debe emplearse para determinar el concepto.

Esta imprecisión puede acarrear trastornos considerables pues podría estimular las pretensio-

nes de quienes deseando evadir las disposiciones del reglamento de fraccionamientos en vigor trataran de constituir 'Condominios Horizontales' en casos de verdaderos fraccionamientos. No creo suficiente para evitar el riesgo, el hecho de que para constituir el régimen de condominio deba obtenerse previamente la autorización del Departamento del Distrito Federal pues éste no tendría apoyo en la ley para normar en criterio y decidir si el caso que se le presenta puede ser considerado como condominio o bien debe registrarse por las disposiciones del reglamento de fraccionamientos. En estas condiciones tendrían que ser en última instancia los tribunales quienes fijaran el concepto de 'Condominio Horizontal', teniéndose entretanto, la consecuente incertidumbre. Considero preferible que la ley determine con toda precisión lo que debe entenderse por 'Condominio Horizontal' evitando así conflictos y dudas.

Noto, por otra parte, que la iniciativa asimila, casi sin distinción, el régimen legal de los condominios verticales con el de los horizontales. Estimo que los problemas que plantean no son idénticos y que debe darse en muchos casos, además de los que señala la iniciativa, un tratamiento diverso a los dos supuestos. Como ejemplo pongo el siguiente: supongamos un 'Condominio Horizontal' integrado por cuatro casas de igual valor, separadas entre sí por un jardín común, tres de ellas se encuentran en estado ruinoso y la cuarta en perfectas condiciones; de acuerdo con el artículo 44 de la iniciativa, al estar destruido el condominio en una proporción de las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condominios podrá pedir la división del terreno como arreglo a las disposiciones generales sobre pro-

piedad, la Ley de Planificación del Distrito Federal y demás disposiciones legales aplicables, privándose así de su propiedad al dueño de la casa que no tiene daño”.⁵

No obstante el buen tino de los cuestionamientos señalados, éstos fueron desoídos y quedaron incluidos en la ley de 72 con toda su fuerza obligatoria, y con la misma indiferencia ha pasado de ley en ley.

4. ELEMENTOS, BIENES, PARTES O ÁREAS COMUNES

La calificación adecuada de todo aquello objeto de la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, de quienes son propietarios de las diversas unidades privativas, ha sufrido una variación constante, con una imprecisión agudizada con el paso del tiempo.

Resulta que artículo 951 del código, a lo largo de su texto reformado en 1954 para darle cabida de lleno al régimen, aludió a elementos y a partes comunes; por su reforma a consecuencia de la ley de 72, incluyó en uno de sus párrafos a los que llamó bienes comunes, tal como se conserva a la fecha.

Las leyes sobre el régimen, por su respectiva parte, han enriquecido, muy a su manera, en todo caso arbitraria por impensada, la denomi-

⁵ *Observaciones a la iniciativa de nueva ley sobre el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto de 1972, en La propiedad de pisos...*, cit., pp. 299 y s.

nación de los elementos comunes, lo que ha traído como consecuencia la contaminación de los conceptos. Así por ejemplo, la ley de 54 se refiere a elementos comunes, a bienes de propiedad común, a bienes comunes; lo mismo hace la ley de 72. La ley de 98 y la vigente agregan las áreas comunes que citan en unión de los bienes comunes, y en su caso, los bienes considerados de propiedad común, a los también denominan de uso común.

Ciertamente la variedad de aplicación de cualquiera de las calificaciones señaladas padece debilidades al no poder ser aplicable en general. Aludir por ejemplo a bienes comunes, parece como si rebasara el significado estrictamente jurídico del vocablo con incursión en su significado económico, se trata de cosas que si bien son susceptibles particular por la copropiedad correspondiente, es en función de la propiedad exclusiva sobre cada unidad privativa. Además, supuesta esa juridicidad de alguna manera cuestionada, los bienes comunes no se oponen a las áreas comunes, pues éstas son una manifestación de aquellos. En fin, considero que referirse elementos comunes es lo adecuado.

5. VARIACIONES EN QUIEN HA SIDO CONSIDERADO CONDÓMINO

Sin más explicación que el reconocimiento de derechos a quien por cualquier situación jurídica los tenga respecto de una unidad privativa, con el freno de posibles manifestaciones de

un poder económico mayor en la relación contractual por la que se tiene acceso a ese bien, el concepto de condómino ha variado de un ordenamiento a otro, y además, se han creado caracteres asimilables en alguna medida al éste.

En efecto, la ley de 54 se refería simplemente, en varios de sus artículos al propietario, bien fuere del piso, departamento, vivienda o local. La ley de 72, por su parte, incorporó en su texto al condómino, definido en su artículo como la persona física o moral que, en calidad de propietario, estuviere en posesión de una unidad privativa, y extensivamente a quien hubiere celebrado un contrato que de cumplirse llegare a ser propietario, supuesto en el cual, el derecho de voto del condómino se dividía porcentualmente entre los contratantes, según la cantidad adeudada del precio (artículos 11 y 27); lo cual pasó a la ley de 98, pero sin la división del voto en asambleas, sino simplemente lo tuvo quien fuere o llegare a ser propietario de la unidad privativa, pero su arrendatario, por así convenirse entre ambos, lo representaba en tales reuniones (artículo 15). La ley vigente define al condómino como

“la persona física o moral propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio” (artículo 2);

pero más adelante, indica que “se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa” (artículo 14),

lo cual es una muestra de los desatinos de este ordenamiento; pero además le da cabida a la figura del poseedor, como “la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa a través de un contrato o convenio que no tiene la calidad de condómino” (artículo 2). Goce y disfrute, tanto en el idioma común como en el jurídico son sinónimos. Otra manifestación de desaseo legislativo.

A los inquilinos les fue reconocido el derecho del tanto y el de retracto por la ley de 54 (artículos 22 y siguientes); la ley de 72 los hizo extensivos a los arrendatarios en general (artículos 18 y siguientes). La ley de 98 reconoció un derecho del tanto prioritario al o a los copropietarios antes que al arrendatario (artículo 22 y siguientes). La ley actual, por su parte, remite a lo previsto al efecto por el Código Civil (artículo 20).

6. EMPEORAMIENTO GALOPANTE

El manejo cada vez más pobre de lo jurídico en las leyes de la materia ha sido su toque distintivo. Además de las incongruencias ya observadas en la ley de 72, la colección de pifias irresponsablemente cometidas en la ley de 98 se agiganta en la vigente.

A. LEY DE 72

A propósito del primer ordenamiento citado en el párrafo anterior, el carácter de condómino,

tal como quedó asentado líneas antes, lo tenía, según lo señaló el primer párrafo del artículo 11 de dicha ley, la persona física o jurídica que, en calidad de propietario, hubiere estado en posesión de una unidad privativa, o en su caso, quien hubiere celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, deviniere propietario. Además, según el párrafo siguiente del precepto, el condómino tendría derecho exclusivo a su unidad privativa y derecho de copropiedad de los elementos y partes comunes del condominio. Y de haber tenido lugar en el caso uno de esos contratos y estar su cumplimiento en proceso, de conformidad con el artículo 27 siguiente, el voto correspondiente se dividía entre el acreedor y quien debía cumplir con las prestaciones a su cargo en ese contrato.

La regulación planteada dio lugar a severas críticas por lo incongruente de su planteamiento. Originalmente así aparecía en la iniciativa correspondiente con esa concepción amplia del condómino sin ser propietario, pero con la contradicción de señalar que el condómino tenía la propiedad exclusiva de su unidad privativa y su participación en la copropiedad respecto de los elementos comunes, pues si iba a llegar a ser propietario, no podía ya serlo.

A moción de BORJA MARTÍNEZ el proyecto se modificó para reconocer a ese condómino no propietario, no la propiedad exclusiva sino un derecho exclusivo sobre su unidad privativa y derecho a la copropiedad de los elementos y partes comunes, lo que lejos de aclarar confundió

porque no se señaló en la ley cual era ese derecho exclusivo en lugar de la propiedad, y además, ya tenía derecho a la copropiedad, de manera que era un condómino sin ser propietario pero sí copropietario.

Para colmo, según la fracción III del artículo 27 del ordenamiento comentado, la distribución de los votos de un indiviso entre el acreedor y quien de cumplir en sus términos sus compromisos en un contrato devendría propietario, y este contrato podía ser, ni más ni menos, o un contrato de compraventa con reserva de dominio, lo cual parece lógico, más también y he ahí lo ridículo, podía ser un contrato garantizado con hipoteca, de manera que el legislador supuso que quien compraba con un crédito hipotecario no adquiriría la propiedad sino hasta que terminara de pagar. Qué lamentable es tener que hacer saber al legislador que quien hipoteca ya debe ser propietario; que una hipoteca sobre un inmueble objeto de compra para garantizar el saldo del precio pendiente de pago, la constituye quien compra ya como propietario; sólo los legos podrían suponer como lo previó la ley de 72. La constitución de la hipoteca supone la propiedad.

El ordenamiento en cuestión trajo consigo ese concepto de regeneración urbana que nadie explicó, así como el condominio horizontal, calificado como un medio para eludir la regulación aplicable a los fraccionamientos de terrenos con una serie de exigencias, de las cuales dicho condominio quedaba liberado.

B. REMIENDOS Y PARCHES PARA LA LEY DE 98 Y PARA LA VIGENTE

Respecto de la ley de 98 y de la actual, cabe apuntar que una y otra traían de origen tan mala calidad, que más tardaron en salir publicadas y puestas en vigor que fueron modificadas en un porcentaje considerable de los preceptos respectivamente contenidos, sin mejoría por tales reformas, si bien había algo de substancia en las correspondientes a la ley de 98, no así en las de la actual.

En efecto, la ley de 98 inició su vigencia, según se apuntó al inicio, el primero de enero de 1999, y solo un año y un mes después, concretamente el 11 de febrero de 2000, comenzaron a regir reformas a casi cuarenta artículos, para más adelante, el 15 de febrero de 2003, ser nuevamente tocado su texto. Sumados los preceptos reformados y adicionados, fueron más de treinta y cinco.

En esa primera ocasión, hubo cambios, por ejemplo, para aclarar textos imprecisos de origen; se hizo la indicación de que el ordenamiento regulaba las relaciones de los condóminos entre sí, y de ellos con el administrador; se dio entrada protagónica a la Procuraduría Social en la conciliación y el arbitraje; se reguló con detalle el mecanismo para el respectivo derecho de preferencia a favor del copropietario y del inquilino para comprar una unidad privativa, y, en fin, la situación del condómino, el régimen aplicable a las asambleas y al administrador, y

otras tantos aspectos fueron modificados por tales reformas.

En 2003, por su parte, se metió mano en el concepto y en la organización del condominio, en el *status* del condómino, y en general, a cuanto precepto se consideró poder mejorar su texto substancial o por lo menos gramaticalmente, dentro de los alcances del caso.

En cuanto a la ley actual se refiere, tanto el texto original como las reformas de 2012, son verdaderas muestras de una labor legislativa deficiente. Los errores y las manifestaciones de desconocimiento se multiplican, aún en aspectos elementales de lo jurídico; y no sólo eso, sino inclusive, hasta en cuestiones gramaticales, construcción de frases, expresiones, y en fin, se trata de un ordenamiento merecedor de numerosas y severas críticas.

Se ve desde luego la preocupación del legislador, así sea a su modo y en sus alcances, de atacar al condómino moroso, a grado tal que lo define (artículo 2); le niega una participación activa y decisoria en las asambleas (artículos 32, 34 y otros); y hasta puede verse privado de los servicios de energía eléctrica y de gas (artículo 33). Por contra, procura para el condómino tener más acceso a la información de su situación.

Ahora bien, todos esos cuestionamientos y críticas a la ley actual, es respecto de previsiones, que lo mismo son por innovaciones suyas, que provenientes del contenido también defectuoso, y por ende, también cuestionable, de la

ley de 98 y sus reformas. En los incisos siguientes se hará referencia a algunos de tales blancos de crítica del ordenamiento vigente, pero para mayor concisión, de uno y otro de los ordenamientos citados se tendrá al texto resultante, ya con sus respectivas reformas, como punto de referencia, sin alusión a los textos de origen, pues por una parte, las modificaciones se dieron con mucha cercanía a lo reformado, y en segunda, lo vigente, por razón natural, incluye tales reformas.

7. ALGUNOS CASOS CONCRETOS EN EL ORDENAMIENTO ACTUAL

A. EQUÍVOCO EN EL ÁMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN DE LA LEY

Desde el mismísimo artículo 1, la ley vigente, por repetición indiscriminada de lo previsto en el ordenamiento inmediato anterior de la materia, establece (en su primer párrafo) que sus disposiciones “son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio”; en tanto que asimismo (segundo párrafo)

“regulará las relaciones entre los condóminos, y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias llegadas a haber con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje a través de

la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.”

Son muchas las imprecisiones y errores en la redacción misma, curiosamente en gran medida en su segundo párrafo; como tales está aludir a una regulación futura, como si fuere para reformas posteriores; usar una fórmula totalmente informal resultado del abaratamiento en la terminología (y/o); “la conciliación, el arbitraje” sin la “y” como copulativa parece como si hubiera faltado alguna otra función por lo menos; señalar que son es “a través”, lo cual significa cualquier desplazamiento de un lugar a otro en un mismo elemento, difícilmente aplicable al caso y por ello incongruente; pero de la Procuraduría Social del Distrito Federal (ni modo que fuera ante la Procuraduría Social del Estado de Sonora por ejemplo).

Pero además de ello, según el texto del precepto, el orden público y el interés social mencionados, es sólo aplicable a lo señalado en el primer párrafo del precepto no así a lo indicado en el segundo, pues según lo establecido en uno y otro párrafos, por lo que se refiere al primero, son esas disposiciones, las que tienen por objeto la constitución y demás del régimen, las de orden público e interés social, en tanto que la ley, al tenor del segundo párrafo indicado, regulará también las relaciones condominales, sin serle aplicable tal característica, pues una cosa son las disposiciones de la ley y otra la ley misma. Por supuesto que si se observan las relaciones

de los condóminos, sobran disposiciones de orden público, acaso las más, pero ante las incongruencias legales, corresponde a la autoridad judicial determinarlo y tenerlo en cuenta.

B. DESORDEN Y DESASEO EN DEFINICIONES Y EN TRATAMIENTO DE CONCEPTOS

En el artículo 2 de la ley, destinado a presentar lo que el ordenamiento entiende respecto de algunos conceptos, lista éstos desaseadamente en desorden alfabético; contienen expresiones absurdas, y más grave aún, hacen señalamientos de cuestiones jurídicas sin conocimiento de causa alguna.

Así por ejemplo, “COMITÉ DE VIGILANCIA” debe listarse antes de “CONDOMINIO”; “CUOTA EXTRAORDINARIA” es antes de “CUOTA ORDINARIA”; “MAYORÍA SIMPLE” antes de “MOROSO”; “POSEEDOR” antes de “PROCURADURÍA”; “REGLAMENTO” antes de “REGLAMENTO INTERNO”; pero bueno; sería lo de menos aisladamente considerado, pero para colmo, tales deficiencias se suman a otras.

Para efectos de la ley, “EXTINCIÓN VOLUNTARIA” es “la desaparición del régimen de propiedad en condominio”; lo cual de entrada permite plantear si el régimen no puede ser objeto de extinción judicial, hipótesis perfectamente factible; pero además, en sí la expresión no requiere de explicación alguna y menos en los términos aludidos. Si es una “desaparición”, pues que lo encuentren; o demanden su declaración de ausencia o de presunción de muerte, o simple-

mente “no se encuentra”. Sería muy bueno que regresare o se supiera de él por lo menos.

C. LOS ELEMENTOS COMUNES

Las áreas y bienes de uso común, “son aquellos que pertenecen ‘en forma proindiviso’ a los condóminos...”, lo cual es una incongruencia porque la pertenencia proindiviso no tiene una forma; se trata de una modalidad en la pertenencia de un bien y que es precisamente en copropiedad. Forma es como una cosa se expresa o manifiesta; es la manera de hacer una cosa, no una manera de ser.

Resulta además, que en los artículos 3, 7, 14, 15 y otros, la ley reconoce el ensamble de la propiedad exclusiva de la unidad privativa con la copropiedad sobre los elementos, como el pilar sobre el que descansa esta modalidad del derecho de propiedad; y no obstante ello, según el artículo 2, “condominio es el inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas...” con soslayo de la propiedad exclusiva sobre las unidades privativas.

En cuanto a los elementos comunes la ley los califica, en el encabezado del capítulo II del título segundo de la ley, como “áreas y bienes de uso común”, lo cual trae consigo una serie de críticas, pues los bienes de uso común son una categoría de los pertenecientes al dominio del poder público, acompañados de los bienes destinados a un servicio público y los propios, regulados en los artículos 767 y siguientes del

Código Civil; de esa manera, trata de un concepto totalmente ajeno. Además, no se ve el uso común de los cimientos, los muros de carga y otros estructurales, que no son objeto de “uso” y tampoco los locales de la administración y de portería por ejemplo, los cuales son “usados” solo por el administrador y por el portero respectivamente. Ciertamente el artículo 23 alude a los que son objeto de propiedad común, sin congruencia con el encabezado de dicho capítulo, en relación con el cual, también cabe recordar al uso como derecho real, de manera que todo raya en una ensalada de términos, que obscurecen más a la ley.

El poseedor, nuevo concepto incorporado a los de la ley, para designar a quienes no sean propietarios pero que estén en posesión a consecuencia de un contrato por el cual no se adquiriera la propiedad, es definido por el artículo 2, como “la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino”. Como puede observarse, el poseedor condominal tiene el uso, el goce y el disfrute, con manifiesta ignorancia de que no solo en general, sino particularmente en lo jurídico “goce” y “disfrute” tienen el mismo significado, y el legislador, con gala de ignorancia los usa como conceptos distintos.

Con una redacción garrafal, el artículo 9 indica, después de enumerar lo que debe hacerse constar en la escritura por la que el condominio se constituya, “Observándose al apéndice

de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos...” Seguramente su intención es ordenar que deben agregarse al apéndice de la escritura las memorias técnicas y demás, de manera que ese “observándose” es una fórmula absurda, amén de que “se agregue es singular y las memorias técnicas, planos, etcétera, son plural.

Por otra parte, y como nuevo ejemplo de desaseo, además del administrador y del comité de vigilancia, podrán convocar a asamblea general tal como lo prevé el inciso c de la fracción III del artículo 32 de la ley,

“...cuando menos el 20% del total de los condóminos... si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades...; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades...”;

de esa manera, si el condominio o conjunto es de 501 unidades, no hay porcentaje de condóminos que pueda convocar, de 500 se salta a más de 501.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

En fin, como las apuntadas, podemos encontrar muchas otras absurdades en la ley que la hacen de difícil comprensión, con señalamientos sin ton ni son, errores gramaticales y de concepto que le restan seriedad al ordenamiento. No es el caso de seguir en ese señalamiento; podría llevar mucho tiempo.

Se trata, en efecto, de una situación caótica sin visos de solución. En realidad, menos malo hubiera resultado reformar nuevamente la ley de 98; la actual ha hecho caer al régimen en una situación de anarquía; el asunto se atiende en función de la herencia de leyes anteriores, en mucho por inercia de lo tenido en cuenta en función de esas leyes. Se requiere de un nuevo ordenamiento, pero pensado, trabajado con conocimiento de causa y con responsabilidad profesional; con la asesoría adecuada. La mejor actividad legislativa no es la que crea más leyes, sino la que las crea adecuadamente; profesionalmente.