



■ Por **GUSTAVO GONZÁLEZ GALINDO**

Licenciado en Derecho y Doctor en Derecho Público, por la Universidad Veracruzana. Director del Corporativo Jurídico González Galindo y Asociados, especializado en Derecho Fiscal, Derechos Humanos y Derecho Condominial.

HACIA UNA CULTURA PARA CONVIVIR MEJOR EN SOCIEDAD



PRIMERA PARTE

INTRODUCCIÓN

Existen en la actualidad diversos factores que han llevado a la sociedad a vivir y trabajar en propiedades inscritas bajo el régimen de condominio, tales como la explosión demográfica, la reducción de espacios, la crisis económica que ha encarecido la adquisición de espacios independientes, la compartición de espacios comunes, la inseguridad, la cooperación de gastos, entre otros.

De esta manera, ha proliferado el uso de este régimen, pero paralelamente también se ha generado una multiplicidad de problemas por la falta de conocimiento y capacitación de los condóminos y sus administradores, principalmente caracterizados por la toma de decisiones y la falta de pago de cuotas, que con toda seguridad son producto de la incipiente cultura condominial que se tiene en la actualidad.

El presente artículo tiene como objetivo despertar el interés de la sociedad en conocer los aspectos generales del régimen de propiedad en condominio, para que se pueda disfrutar de una mejor calidad de vida y trabajo. Se ha tomado como modelo la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debido a que regula la materia en un territorio con gran densidad poblacional, por lo que se ha considerado un referente.

1. NATURALEZA DEL CONDOMINIO

El condominio proviene del latín *condominium* que significa “Dominio de una cosa en común por dos o más personas”. Es una figura muy antigua que encuentra vagamente sus raíces en el Derecho romano, dado que a pesar de que se establecía la propiedad exclusiva, admitía una comunidad por cuotas ideales sin atribución de partes físicas; este pensamiento se ha criticado en razón de que la naturaleza puramente ideal no puede tener cabida en una propiedad que se refiere a un objeto real determinado.

Los franceses continuaron desarrollando posteriormente la teoría del

condominio, llegándose a perfeccionar en el sistema germánico que presenta “un carácter más solidario, acercándose a la propiedad colectiva de las corporaciones, aunque es necesaria la unanimidad de voluntades para disponer. Cada condómino se considera propietario *in solidum* de la totalidad del objeto, salvo las restricciones a que el ejercicio de su derecho está sujeto virtualmente por el derecho de sus copartícipes.”²

Como resultado de ese devenir histórico-conceptual se considera en la actualidad al condominio como una modalidad del Derecho Real de propiedad, “que permite a cada condómino usar, disfrutar y disponer de su propie-

dad exclusiva, con las limitaciones que imponen las leyes, su escritura constitutiva y su reglamento; pero también permite a aquéllos utilizar y compartir áreas y espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino del inmueble en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno sin detrimento de su propiedad exclusiva.”³

En el ámbito doctrinal se han reconocido como elementos constitutivos del condominio:

- 1) pluralidad de sujetos, refiriéndose a que los titulares del dominio deben ser varios y no sólo una persona;

¹Diccionario de la Lengua Española, 22ª ed., Real Academia Española, España, 2001, t. I, p. 617.

²Enciclopedia Jurídica OMEBA, Driskill, Argentina, 1992, t. III, p. 735.

³Enciclopedia Jurídica Mexicana, 2ª ed., IJ-UNAM-PORRÚA, México, 2004, t. II, p. 385.

- 2) unidad de objeto, significa que todos los condóminos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes;
- 3) ninguno de los condóminos debe tener una parte materialmente determinada en el objeto, por lo que no se le debe atribuir un derecho exclusivo sobre ninguna porción del bien; y
- 4) el condominio recae sobre cosas, enfatizando que deben ser reales y no ideales.

Derivado de los elementos indicados, es recomendable resaltar los dos primeros que de manera rápida logran identificar la figura del condominio, sin embargo, es pertinente aclarar que el tercer elemento se refiere a la indivisibilidad del objeto común, lo que no obsta para que cada condómino sea a la vez propietario exclusivo de otro determinado espacio, independiente de aquel espacio común.

2. CONCEPTO JURÍDICO

Con el paso del tiempo y el crecimiento de las ciudades, comenzó a proliferar el uso de este tipo de propiedad, llegándose a reglamentar en diversos ordenamientos jurídicos, sin embargo, en México, a diferencia de otras ramas jurídicas, no existe un ordenamiento de corte federal que regule la propiedad en condominio, por lo que cada entidad federativa tiene su propia legislación.

Bajo este orden de ideas y considerando que la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), es la urbe con mayor densidad poblacional en el país, contando entre sus antecedentes con la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles

para el Distrito Federal y Territorios Federales del 28 de diciembre de 1972, lo que la ha ubicado como pionera en esta materia, se decidió estudiar su legislación y compartirla en este trabajo, con la principal finalidad de difundir su conocimiento, que busca la mejor convivencia social.

Cabe señalar que la figura del condominio y la de copropiedad han sido utilizadas por algunos autores como sinónimos, lo que tiene una explicación histórica durante su evolución doctrinal, descartando cualquier contradicción al respecto, dado que se refieren a la misma figura, tal y como se demuestra de la interpretación armónica entre los preceptos que establecen los elementos equivalentes entre la definición de condominio prevista en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la de copropiedad, establecida en el Código Civil para el Distrito Federal, donde este último ordenamiento la define en los siguientes términos:

“Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”⁴

A mayor abundamiento, el mismo ordenamiento proporciona elementos que logran identificar con mayor detalle a la copropiedad con el condominio:

“Artículo 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de

éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.”⁵

Respecto de la figura del condominio, se encuentra establecida en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de fecha 27 de enero de 2011, que en primer término la define como:

“Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por: ...

CONDominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.”⁶

Posteriormente y con mayor detalle este ordenamiento hace referencia al régimen de propiedad en condominio en los siguientes términos:

“Artículo 3. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.”⁷

3. CULTURA CONDOMINAL

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se integra por ocho títulos que se refieren a: I. La propiedad en condominio de inmuebles; II. Al condómino, de su unidad de propiedad privativa y de las áreas y bienes de uso común; III. De las asambleas y tipos de organización de los condominios; IV. De las obligaciones y derechos del régimen condominal; V. De los condominios de interés social y popular; VI. De la cultura condominal; VII. De la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio; y VIII. De las sanciones.

No obstante que todos los apartados son importantes, desafortunadamente debido a la limitada extensión de este artículo no es posible revisar cada uno a detalle, pero con el fin de fomentar el interés y mostrar la necesidad de conocer este importante tema, que es imperativo para la mejor convivencia de las personas que cada vez se incorporan a este tipo de propiedad, en esta ocasión se abordará el correspondiente al título sexto referente a la cultura condominal, que medularmente dispone:

“Artículo 79. La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en el Distrito Federal, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 80. La Procuraduría proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores y comités de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

Suscribiendo convenios de colaboración que permitan la aplicación de programas, proyectos, presupuesto en favor de estos inmuebles, teniendo como objetivo:

- a) Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula esta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;
- b) Promover la regularización de los inmuebles y unidades privativas, para garantizar certeza jurídica a los habitantes;
- c) Generar una sana convivencia, tolerancia, respeto entre los condóminos, poseedores y habitantes.
- d) Concientizar respecto del uso y disfrute de áreas verdes y comunes del condominio.
- e) Promover la preservación de la

integridad física y psicológica de los habitantes del condominio.

f) Fomentar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes.

Con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y la armonía entre sus habitantes.”⁸

De manera paralela a los derechos y principios que se acaban de revisar, la ley también llega a contemplar la obligación de capacitarse en esta materia.

Artículo 81. Toda persona que sea Administrador, o integrante de cualquiera de los comités al interior del condominio, tendrá la obligación de asistir a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, en un término de 30 días naturales después de su designación. En el caso de administrador profesional, deberá acreditar la evaluación para la certificación.”⁹

La intención de estas disposiciones es muy loable al establecer la capacitación a través de cursos y talleres, así como los principios rectores que deben regir la convivencia condominal, sin embargo, en la realidad es evidente el mínimo esfuerzo que se realiza por parte de las autoridades (Procuraduría Social del Distrito Federal), en razón que no se está alcanzando el objetivo de este título, aunado a que no todas las leyes de las entidades federativas contemplan un capítulo semejante, por lo que acciones como el presente trabajo se están comenzando a implementar por la iniciativa privada, con el fin de fomentar la cultura condominal en beneficio de la sociedad. J

⁴ Código Civil para el Distrito Federal

⁵ Ibidem

⁶ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

⁷ Ibidem

⁸ Ibidem

⁹ Ibidem

JURISTA

Derecho y Justicia

05/2019 **31**

Hace 500 años llegó el Derecho Romano Germánico al Continente Americano

**JOSÉ LUIS CUEVAS GAYOSSO,
MARISOL LUNA LEAL,
JOSÉ ANTONIO MÁRQUEZ GONZÁLEZ**

Cien años de la muerte de Zapata. Del Plan de Ayala al Derecho Agrario

JUAN JOSÉ LLANES GIL DEL ÁNGEL

¿Es deducible el saldo a favor de contribuciones que ha prescrito?

CLAUDIO GONZÁLEZ BETANCOURT

60 ANIVERSARIO

RUBÉN PACHECO INCLÁN

FILOSOFÍA ANTE EL DESFALLECIMIENTO NORMATIVO
DE UNA SOCIEDAD LÍQUIDA