



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho

El Régimen de Propiedad y Condominio frente a la realidad social en
el Estado de Querétaro.

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de
Maestría en Derecho

Presenta

Sandra Berenice Trejo Jiménez

Dirigido por:

Maestro Gonzalo Martínez García

Querétaro, Qro. octubre de 2020.



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho
Maestría en Derecho

El Régimen de Propiedad y Condominio frente a la realidad social en
el Estado de Querétaro.

Tesis

Que como parte de los requisitos para obtener el Grado de

Maestro en Derecho

Presenta:

Sandra Berenice Trejo Jiménez

Dirigido por:

Maestro Gonzalo Martínez García

Mtro. Gonzalo Martínez García
Presidente

Dr. Norberto Alvarado Alegría
Secretario

Dr. Alejandro Díaz Reyes
Vocal

Dra. Izarely Rosillo Pantoja
Suplente

Dr. Gerardo Servín Aguillón
Suplente

Centro Universitario, Querétaro, Qro.
Octubre 2020
México

Resumen

Las principales reformas que se estudian a lo largo del presente trabajo (respecto de los últimos 5 años) especifican la preocupación del legislador por el acelerado crecimiento poblacional en el Estado, la necesidad de una adecuada planeación urbana y la consideración del régimen de propiedad y condominio como una opción factible de desarrollo urbano, inclusive con la consigna de promover y otorgar las facilidades necesarias para su constitución, para después enfrentarse a problemáticas de tipo social en detrimento de la calidad de vida y patrimonio de los actores que conviven en este tipo de régimen de propiedad y condominio; y con las subsecuentes reformar tratar de contrarrestarlo. El régimen de propiedad y condominio en Querétaro tiene su regulación en el Código Urbano, instrumento legal en donde a partir de 1992 se ha reglamentado lo relativo a la institución jurídica estudiada, sin que desde entonces el legislador haya comprendido la naturaleza jurídica del “régimen de propiedad y condominio” confundiéndolo desde entonces al señalarlo como “régimen de propiedad en condominio”, demostrando con ello en primera instancia tener un marco jurídico equivocado. Pese a que el legislador de 1992 buscaba producir un marco jurídico eficiente y adecuado, 20 años después el legislador de 2012 lo sigue buscando, según existe constancia en los considerandos de las múltiples reformas, adiciones y derogaciones al Código Urbano, además de forzar en su articulado cuyo objeto es reglamentar temas de urbanización, como: permisos, autorizaciones, licencias, actuar de la autoridad, etc., cuestiones de convivencia, formas de organización, resolución de conflictos y administración.

(Palabras clave: condominio, propiedad, régimen).

Summary

The main amendments that will be examined in this research (regarding the last five years) point out the legislators' concern of the rapid population growth in the State, the necessity of a good urban planning and the option of the property regime and condominium as a feasible urban development option, advertising the granting of necessary facilities for its constitutions, to later on face the social problems of a poor life quality and property of the people who live in this kind of property regime and condominium; and with the subsequent changes to counter the effects of it. The property regime and condominium in Queretaro is regulated in the Urban code, since 1992 in this legal document it has been stated the aforementioned legal institution. Since then, the legislator has not understood the legal nature of the property regime and condominium, being often confused with a condominium property regime. First of all this stands out the fact that the legal framework is wrong. Despite the legislator in 1992 was trying to come up with an efficient and appropriate legal framework, 20 years later, the legislator of 2012 is still trying to seek it. There is proof of the multiple changes and amendments made to the Urban Code, in addition of the fact that they force its content to regulate urbanization issues, such as: permits, authorizations, licenses, act of authority, etc., issues of coexistences, ways of organizations, conflict resolution and management.

(Key words: condominium, property, regime).

Dirección General de Bibliotecas UAQ

Dedicatoria
A mis padres, Ángela y Aarón.

Agradecimientos

Al Programa Titúlate de la Facultad de Derecho.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

Resumen.....	iii
Summary.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimientos.....	vi
Índice.....	vii
Introducción.....	8

CAPÍTULO PRIMERO

NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

1.1. El régimen de propiedad y condominio en México.	10
1.2. El desarrollo urbano en el Estado de Querétaro.	15
1.3. El Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del 1992. ...	18

CAPÍTULO SEGUNDO

EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.

2.1. El Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del 2012.	28
2.1.2. Regulación de régimen de propiedad y condominio.	36
2.2. Principales reformas, adiciones y derogaciones al Código Urbano en materia del régimen de propiedad y condominio.	45
2.2.1. Reforma (31/10/2014).	45
2.2.2. Reforma (22/05/2015).	52
2.2.3. Reforma (16/03/2018).	79
2.2.4. Reforma (11/05/2018).	81

CAPÍTULO TERCERO

CULTURA CONDOMINAL.

3.1. Rescate al condominio.	84
3.2. Convivencia condominal.	92
3.2.1. Regulación garante y solidaria.	92
3.2.2. Administración honesta y responsable.	93
3.3. Derechos y obligaciones del condómino frente al condominio.	96
Conclusiones.....	98
Bibliografía	99
Anexo [Código Urbano del Estado de Querétaro].....	101

Introducción

El crecimiento poblacional que ha sufrido nuestro Estado en los últimos años y la necesidad de una adecuada planeación urbana han llevado a considerar al

legislador como una solución factible de desarrollo urbano la constitución del régimen de propiedad y condominio, derivando rápidamente en problemáticas de tipo social con controversias que se suscitan tanto al interior (entre vecinos) como al exterior (con la autoridad) de ese sector que ha decidido vivir y convivir sujetándose a dicho régimen.

El régimen de propiedad y condominio en Querétaro tiene su regulación el Código Urbano, instrumento jurídico que a partir de 1992 ha reglamentado lo relativo a este tipo de régimen de propiedad, pero sin llegar a entender a cabalidad su naturaleza jurídica y por ende generando un marco normativo deficiente. Por tanto en el primer capítulo del presente trabajo se abordan los antecedentes históricos del régimen de propiedad en condominio con la finalidad de llegar a conocer su naturaleza jurídica y el porqué de lo inexacto de utilizar la denominación “régimen de propiedad en condominio” y la necesidad de su utilización correcta “régimen de propiedad y condominio” y por ende regular conforme a materia corresponda.

Es en el capítulo segundo donde además de entender las consideraciones del legislador para abrogar el Código Urbano de 1992 y la expedición del que actualmente nos rige (2012) con sus múltiples reformas (principalmente cuatro reformas estudiadas) se hace una recopilación y del texto original y su reforma sección por sección, con la finalidad de mostrar el antes y el después.

Finalmente, en el último capítulo tercero asumir la responsabilidad que deberá abordar cada sector social, desde los condóminos, hasta las autoridades y el propio legislador, pues para resolver de fondo una problemática de tal magnitud hace falta que todas las partes que intervienen en la medida de sus atribuciones sean conscientes del rol que desempeñan y sean capaces de asumir la parte de la responsabilidad que les corresponde.

Por tanto, en el presente trabajo se estudia al régimen de propiedad en condominio, desde sus antecedentes históricos (como llega a México), hasta

nuestros días y la enfrenta social que se tiene hoy en la planeación urbana en el Estado de Querétaro.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

CAPÍTULO PRIMERO

NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

1.1. El régimen de propiedad en condominio en México.

El crecimiento poblacional que ya no es nuevo para Querétaro, la cantidad de familias que llegan todos los días a radicar al Estado confiando encontrar mejores condiciones de vida y la obligación del Estado de garantizar derechos de primera clase, como lo es el derecho a una vivienda digna y decorosa, trae grandes consecuencias en la dinámica urbana y social.

Un papel importante lo juegan las grandes desarrolladoras, quienes día a día trabajan en gigantescos proyectos de desarrollos inmobiliarios habitacionales, prefiriendo el régimen de propiedad en condominio en sus diversas modalidades por convertirse en una construcción barata y demandada por el destinatario final; sin embargo, su falta de regulación, la constante indiferencia de la autoridad municipal, la carencia de cultura vecinal y la inseguridad social, genera constantemente el ejercicio desmedido de derechos o en exceso; riñas y descontentos entre vecino; violación de derechos humanos; y, daños graves al tejido social entre los participantes que conviven en un régimen de propiedad y condominio.

En primer lugar y con la finalidad de abordar el presente tema, es primordial precisar la naturaleza jurídica del mal denominado “Régimen de Propiedad en Condominio” como institución jurídica, pues solo así formaremos los criterios adecuados que nos permitan una solución a la problemática actual y una aplicación real a los conceptos que rigen en Derecho positivo.

Para empezar, debemos tener presente que es en el Derecho romano en donde se encuentran los antecedentes históricos elementales del régimen de propiedad y condominio¹, no obstante que si bien no se conoció a el condominio como institución

¹ DE LA MATA Pizaña, Felipe et. al. “Naturaleza Jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio del Código Napoleón a la legislación vigente del Distrito Federal” en *Código de Napoleón. Bicentenario. Estudios*

jurídica, si encontramos el principio de derecho que señalaba que lo unido a la superficie de un terreno al dueño de éste le pertenece *-superficies solo cedit-* y con ello, el derecho al uso de edificaciones en donde se contemplaba la existencia real de superficie que permitía la existencia de un dueño del terreno y uno diferente de las construcciones, pero sin implicar la copropiedad respecto de áreas comunes.

No es sino hasta la Edad Media, principalmente en los pueblos franco-germanos en donde tiene cavidad el *contrato de albergue*, como antecedente inmediato de la institución jurídica de referencia, por el cual se trasmitía una fracción regularmente de una vivienda para su uso por un tiempo determinado.

Sin embargo, la institucionalización del condominio llega a México con el Código de Napoleón, en donde de acuerdo con el Libro Segundo, De los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad, Título IV, De las Servidumbres, Capítulo II, De las Servidumbres establecidas por ley, Sección I, De la cerca y zanja medianera; que regulaba en el artículo 664² lo relativo a la reparación y reedificación cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diferentes dueños y posteriormente con la adopción íntegra del texto en el Código Civil de 1870, para dar pie posteriormente a diferentes reformas y llegar a lo que hoy conocemos como “Régimen de Propiedad en Condominio”.

Felipe de la Mata Pizaña señala³ que las teorías que pretenden explicar la naturaleza jurídica del condominio pueden dividirse en dos: Tesis Históricas y Tesis Contemporáneas. En donde en las primeras se encuentra inmersa: la teoría de las

Jurídicos. Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, UNAM, Fernando Serrano Migallón (coord.), D.F. México, editorial Porrúa, 2005, pp. 145-153.

² El artículo 664 del Código Napoleón señala: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos dueños, si en los títulos de propiedad no se especifica el modo de repararlos y reedificarlos, debe hacerse del modo siguiente:

Las paredes maestras y el tejado son de cargo de todos los dueños, cada cual en proporción del valor del piso que le pertenece.

El dueño de cada piso hace el suelo correspondiente al tal piso.

El dueño del primer piso hace la escalera hasta él; el dueño del segundo piso hace la que continúa desde el primero, y así sucesivamente.

³ *DE LA MATA op. cit.*

servidumbres recíprocas; la teoría del derecho real de superficie; y, teoría de la copropiedad reglamentada. Y a las segundas las divide a su vez en: a) Teorías Monistas; b) Teorías Dualistas; y, c) Teoría de la personalidad jurídica. Siendo la más aceptada, al menos para la Ciudad de México, la tesis dualista de propiedad preponderante.

Existe una degradación constante al marco jurídico que regula el régimen de propiedad y condominio⁴, en donde se busca por todos lados y a toda costa, el establecimiento de reglas a veces más severas y a veces más flexibles cuya finalidad es un marco jurídico eficiente; pero sin atender las condiciones jurídicas del régimen de propiedad y condominio en una forma integral. Lo que trae consecuentemente ordenamientos contradictorios, desinformados y absurdamente deficientes.

Por tanto, es fácil concluir que “Fijar la naturaleza jurídica del condominio significa sentar las bases, los principios de fondo, conforme a los cuales deben resolverse los problemas que surjan al analizar su regulación legal”⁵, pues si se quiere resolver un problema de fondo se deberá entender en primera instancia la institución jurídica que se pretende normar.

Bajo este orden de ideas, encontramos la primera tergiversación simplemente en la denominación a la institución jurídica, para no ir muy lejos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Título Tercero, De los desarrollos inmobiliarios, Capítulo Séptimo, Del condominio, Secciones Primera a Vigésima, refiere al “régimen de propiedad y condominio”, como “régimen de propiedad en condominio”, lo que si bien podría ser considerado como un simple juego de palabras, evidencia claramente la ignorancia del legislador, y no solo por la denominación, sino por su regulación claramente deficiente.

⁴ DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge A. *El régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal. Regulación legal cada vez más deficiente*, D.F. México, editorial Porrúa, 2013, pp. 12-13.

⁵ BORJA Martínez, Manuel. *El régimen de propiedad y condominio. Estudio jurídico y regulación legal*, Ciudad de México, editorial Porrúa, 2017, p. 309.

Ya lo señalaba el Notario Público 140 de la Ciudad de México, quien dijera: “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”⁶.

Es decir, estamos en presencia de un derecho de propiedad exclusiva sobre un bien determinado; pero además con una modalidad especial de la misma propiedad que es la detentación de dominio en copropiedad respecto de los bienes o áreas comunes.

En otras palabras, si entendemos al condominio como la propiedad de una cosa por varias personas en común, y a la copropiedad, como a la propiedad compartida de una cosa por dos o más personas; resulta evidente que condominio y copropiedad son sinónimos.

El Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española define como:

a) “**Condominio**:

1. f. *Dominio de una cosa en común por dos o más personas.*

2. f. *Propiedad que pertenece de manera colectiva e indivisible a un conjunto de personas sin asignación de cuotas entre ellas.”*⁷

b) “**Copropiedad**:

1. f. *Propiedad compartida por dos o más personas o entidades.”*⁸

Por tanto, la denominación correcta es Régimen de Propiedad y Condominio, como lo señala el Notario 141 en su multicitado libro “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,

⁶ DOMÍNGUEZ *op. cit.*

⁷ Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la lengua española* (22.a ed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>

⁸ *Idem.*

con supresión de la propiedad exclusiva partícipe en todo caso en la composición del régimen”⁹ o Manuel Borja Martínez “Hay quienes lo llaman simplemente régimen de condominio, y aquí parece que se lleva la idea hacia una simple copropiedad aun cuando con frecuencia solo se emplea el término como una fórmula abreviada, de uso fácil, que permite la referencia al régimen sin tomar posición por ello sobre su naturaleza jurídica”¹⁰.

En consecuencia, en nuestro marco regulador por la sola denominación usada, resulta ser inexacto y desencaminado, pues como se viene señalando desde líneas anteriores la denominación correcta es: “régimen de propiedad y condominio”.

Por tanto, la naturaleza jurídica del mal denominado “régimen de propiedad en condominio” debe ser entendida como la concurrencia de las dos manifestaciones del derecho de propiedad, que son: la propiedad per se, en cuanto a derechos individuales y exclusivos (unidad privativa); y, la copropiedad, en relación con las áreas de uso común (propiedad compartida con los demás condóminos).

1.2. El desarrollo urbano en el Estado de Querétaro.

El Código Urbano del Estado de Querétaro es la legislación normativa que actualmente regula entre otras al régimen de propiedad y condominio.

Naturalmente se encuentran importantes precedentes normativos tales como: la Ley de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro, del 15 de diciembre de 1961; la Ley Reglamentaria de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro, del 15 de diciembre de 1961; la Ley de Obras de Utilidad Pública, del 28 de Noviembre de 1961; la Ley sobre el régimen de Propiedad en

⁹ DOMÍNGUEZ *op. cit.*

¹⁰ BORJA *op. cit.*

Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, del 15 de junio de 1973; la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, del 21 de octubre de 1976; la Ley que establece el Derecho de Vía de las Carreteras y Caminos Locales, del 24 de diciembre de 1987; la Ley de Construcciones del Estado de Querétaro, del 17 de agosto de 1989; el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro, del 8 de marzo de 1990; la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado para el Estado de Querétaro, del 31 de julio de 1991; o el Código Urbano para el Estado de Querétaro de 1992, el cual fue abrogado por el actual vigente a partir del 2012, comprensiblemente con varias reformas que más adelante se señalarán y que son motivo de estudio del presente trabajo.

Es de observarse que en la exposición de motivos del Código de 1992¹¹ se ve una clara preocupación por parte del legislador por mantener un Querétaro bello y lograr en un futuro no muy lejano, el reconocimiento por parte de la UNESCO como patrimonio de la humanidad.

Si bien es cierto que se reconoce desde entonces un crecimiento desordenado y una ausencia total del poder público en la materia, así como una incipiente preocupación por la inmigración que sufre el Estado y consecuencias graves entre

¹¹ Algunos puntos importantes que es importante resaltar son: (...) Que desde su fundación en 1531, y como lo señala la Merced de Tierras fechada en 1537, por la que Carlos V otorgó a los Caciques Indígenas las tierras donde se desarrolló el pueblo de Querétaro, existió una primacía de un espacio abierto central, de la plaza principal, a la sazón la plaza de San Francisco, en torno a la cual se desarrolló la totalidad del espacio urbano. (...) Que la organización urbana de Querétaro, su calidad arquitectónica, fue reconocida por la corona española a mediados del siglo XVII quedando descritas estas características en las Capitulaciones celebradas entre los vecinos de Querétaro y el enviado real Andrés del Rosal y Ríos, convenio que dio lugar a la integración del Cabildo de Querétaro el 4 de octubre de 1655, y a la elevación al rango de ciudad, con el título de Muy Noble y Leal ciudad de Santiago de Querétaro. (...) Que el tipo de traza de Querétaro, la relación urbana de sus elementos, la jerarquía de sus calles y caminos, la importancia de la plaza como elemento central de la composición urbana, fue consagrada en 1574 en las Ordenanzas de Felipe II. (...) Que esas disposiciones legales, junto con otros instrumentos jurídicos como las Primeras Ordenanzas de Querétaro, firmadas por Felipe V en 1733, o la ordenanza para la División de la ciudad de Querétaro en Cuarteles, promovida en 1796 por el Corregidor de Letras Ignacio Ruiz Calado, hicieron de Querétaro la ciudad que hoy es considerada Patrimonio Histórico, y posiblemente muy pronto Patrimonio de la Humanidad.

otras a la vivienda¹² me parece que el énfasis que da a una y otra situación es bastante marcada por un Querétaro bello, con cualidades de una Ciudad hasta entonces concebida solamente como patrimonio histórico.

Teniendo en cuenta que el común denominador de la exposición de motivos que ha producido la legislación actual vigente¹³ es:

- 1.- La optimización de condiciones de vida.
- 2.- Crecimiento ordenado de ciudades y un adecuado desarrollo urbano.
- 3.- Marco normativo eficiente.

Se debe resaltar que uno de los puntos coincidentes de la exposición de motivos de ambos códigos es precisamente la “*producción de un marco normativo eficiente*”, el de 1992 al señalar “Que en consecuencia, es de vital importancia contar con un marco jurídico adecuado para que nuestro Estado se fortalezca; asimismo se debe optimizar el servicio público, administrar y preservar los recursos naturales y mejorar el desarrollo urbano.”¹⁴

En concordancia con la exposición de motivos del Código de 2012 que señaló “Que de esta manera, es responsabilidad del legislador atender la demanda social

¹² (...) Que las inmigraciones provenientes de la ciudad de México, así como del interior del Estado, han provocado desequilibrio en la relación demanda y oferta en materia de servicios públicos, lo que ha hecho que en ocho años se duplique la población, la infraestructura urbana, la vivienda, las vialidades, el tránsito, el transporte y los servicios municipales.

¹³ Algunos puntos interesantes que se revisan en la exposición de motivos: (...) Que es propósito del Poder Legislativo optimizar las condiciones de vida de la población, que mejoren el uso del suelo, la vivienda, el aprovechamiento del agua, el medio ambiente y el crecimiento ordenado de las ciudades, estableciendo las bases de un adecuado desarrollo urbano que impulse el progreso integral y sustentable de la sociedad queretana. (...) Que el desarrollo sustentable de los habitantes del Estado de Querétaro, requiere de un marco jurídico eficiente, que permita un crecimiento ordenado de los centros de población, eliminando las disparidades que se presentan en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. (...) Que el ordenamiento territorial e infraestructura urbana, se deben concebir como una función integral e incluyente, centrada en la persona con una filosofía de solución de problemas sociales prioritarios, a través de un ordenamiento que incida en un desarrollo sustentable, donde el desarrollo de la sociedad implique el respeto a la naturaleza a través de su reconocimiento, fomento y protección, que nos asegure que las generaciones futuras tendrán una mejor calidad de vida, condición que se conseguirá con la coordinación de los diversos órdenes de gobierno y la sociedad.

¹⁴ Periódico oficial del gobierno del estado, La Sombra de Arteaga, 6 de agosto de 1992.

y constitucional de adecuar el marco legal en materia urbana, al avance normativo actual y a la realidad urbana de la Entidad.”¹⁵

Dicho de otra forma, el legislador de 1992 buscaba producir un marco jurídico eficiente y adecuado y 20 años después el legislador de 2012 lo sigue buscando. Lo gracioso del asunto consiste en que llevamos décadas buscando producir el tan codiciado marco jurídico en materia de desarrollo urbano y tal pareciera que cada vez estamos más y más lejos.

1.3. El Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del 1992.

El Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del 1992 es el antecedente directo de nuestro actual Código Urbano, mismo que fuera aprobado el día 31 de julio de 1992 por la L Legislatura Constitucional del Estado de Querétaro y que fuera derogado por el actual, en su artículo segundo transitorio: *“Artículo Segundo. Se abroga el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el día seis de agosto de mil novecientos noventa y dos.”*¹⁶

Estableciéndose en dicho Código (de 1992) figuras importantes que reglamentaban hasta entonces el desarrollo urbano del Estado y fijándose las reglas del juego, en 513 artículos divididos en 9 títulos que a decir son:

TÍTULO PRIMERO

Arts.

DE LAS AUTORIDADES Y COMPETENCIA.

1-27

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

¹⁵ La Sombra de Arteaga, 31 de mayo de 2012.

¹⁶ QUERÉTARO. Código Urbano del Estado de Querétaro, 2012, artículo segundo transitorio.

CAPÍTULO II. De la concurrencia del Estado y Municipios.	1
CAPÍTULO III. De las autoridades competentes.	2-3
SECCIÓN PRIMERA. De las autoridades de planeación urbana.	4-27
SECCIÓN SEGUNDA. De las autoridades en fraccionamientos.	
SECCIÓN TERCERA. De las autoridades en caminos, carreteras y otras vialidades	
SECCIÓN CUARTA. De las autoridades en construcciones.	
SECCIÓN QUINTA. De las autoridades en agua potable, drenaje y alcantarillado.	
SECCIÓN SEXTA. De las autoridades en obras de utilidad pública urbana.	
TÍTULO SEGUNDO	28 – 88
DE LA PLANEACIÓN URBANA	
CAPÍTULO I. Planeación estatal.	28-29
CAPÍTULO II. Del plan estatal.	30-31
CAPÍTULO III. De los planes municipales.	32
CAPÍTULO IV. Del registro de los planes de desarrollo urbano.	33-39
CAPÍTULO V. De los programas.	40-42
CAPÍTULO VI. De los predios baldíos.	43-47
CAPÍTULO VII. De las conurbaciones en el territorio del Estado.	48-60
CAPÍTULO VIII. De la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.	61-72
CAPÍTULO IX. Del mejoramiento.	

CAPÍTULO X. De los bancos de materiales. 73-77

CAPÍTULO XI. De la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. 78-81

82-88

TÍTULO TERCERO

89-136

DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, Y CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

CAPÍTULO II. De la vivienda.

89-91

CAPÍTULO III. De los fraccionamientos y sus características.

92-98

CAPÍTULO IV. De las obligaciones de los propietarios de fraccionamientos.

99-108

CAPÍTULO V. De los conjuntos habitacionales, comerciales y sus características.

109-119

CAPÍTULO VI. De las obligaciones de propietarios de conjuntos habitacionales.

120-130

CAPÍTULO VII. Reglas comunes para los conjuntos habitacionales y comerciales e industriales.

131-134

CAPÍTULO VIII. De la fusión, subdivisión y relotificación de terrenos.

CAPÍTULO IX. De las autorizaciones.

135-136

CAPÍTULO X. Obligaciones especiales.

CAPÍTULO XI. Del régimen de propiedad en condominio.

137-139

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales.

140-170

SECCIÓN SEGUNDA. De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.

171-174

SECCIÓN TERCERA. De las asambleas.	174-136
SECCIÓN CUARTA. Del administrador.	
SECCIÓN QUINTA. Del comité de vigilancia.	
SECCIÓN SEXTA. Del reglamento de administración del condominio.	
SECCIÓN SÉPTIMA. De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	
SECCIÓN OCTAVA. Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.	
SECCIÓN NOVENA. De la autorización para la urbanización y prestación de servicios.	

TÍTULO CUARTO

237-271

DE LAS CONSTRUCCIONES.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	237-249
CAPÍTULO II. Licencias, permisos y procedimientos.	250-265
CAPÍTULO III. De la ocupación de las obras.	266-271

TÍTULO QUINTO

272-307

OBRAS DE UTILIDAD PUBLICA URBANA.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	272-274
CAPÍTULO II. De la autorización y ejecución.	275-282

CAPÍTULO III. Del impuesto por obras de utilidad pública urbana. 283-307

TÍTULO SEXTO 308-391

**DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO.**

CAPÍTULO I. Disposiciones generales. 308-315

CAPÍTULO II. De la comisión estatal de aguas. 316-328

SECCIÓN PRIMERA. De sus atribuciones.

SECCIÓN SEGUNDA. De sus órganos de gobierno.

SECCIÓN TERCERA. Del patrimonio.

CAPÍTULO III. De los servicios. 329-369

SECCIÓN PRIMERA. Del servicio de agua potable.

SECCIÓN SEGUNDA. Del alcantarillado.

SECCIÓN TERCERA. Del saneamiento.

SECCIÓN CUARTA. De la inspección y verificación.

CAPÍTULO IV. De las tarifas y derechos. 370-391

SECCIÓN PRIMERA. De las tarifas.

SECCIÓN SEGUNDA. De los derechos.

SECCIÓN TERCERA. Del cobro de los derechos.

SECCIÓN CUARTA. De la determinación presuntiva del pago de los derechos.

SECCIÓN QUINTA. De la inversión de las obras.

TÍTULO SÉPTIMO 392-449

DE LAS CARRETERAS, CAMINOS Y OTRAS VIALIDADES

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	392-395
CAPÍTULO II. De la construcción de carreteras.	396-400
CAPÍTULO III. Del derecho de vía en carreteras y caminos.	401-408
CAPÍTULO IV. De la construcción de obras e instalación de anuncios dentro del derecho de vía.	409-436
SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales.	
SECCIÓN SEGUNDA. De los permisos.	
SECCIÓN TERCERA. De las prohibiciones.	
SECCIÓN CUARTA. De las causas de extinción.	
SECCIÓN QUINTA. De las obligaciones pecuniarias.	
SECCIÓN SEXTA. De la inspección y vigilancia.	
CAPÍTULO V. Del señalamiento turístico.	437-440
CAPÍTULO VI. Del programa sectorial de vialidad y transporte.	441-442
CAPÍTULO VII. De las vialidades urbanas.	443
CAPÍTULO VIII. Del mantenimiento y conservación de carreteras, caminos y otras vialidades.	444-449

TÍTULO OCTAVO 450-488

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y RECURSOS.

CAPÍTULO I. De las notificaciones.	450-456
CAPÍTULO II. De las medidas de seguridad.	457-462

CAPITULO III. De las inspecciones. 463-488

TÍTULO NOVENO 489-513

ACCIÓN POPULAR, INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I. De la acción popular. 489-496

CAPÍTULO II. De las infracciones. 497-502

CAPÍTULO III. De las sanciones. 503-513

Sin embargo, es el Título Tercero, De los Fraccionamientos, lotificaciones y conjuntos habitacionales, comerciales e industriales, Capítulo XI, Del Régimen de Propiedad en Condominio, dividido en siete secciones:

Sección	Título	Artículos
I	Disposiciones generales.	175 - 185
II	De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.	186 - 200
III	De las asambleas.	201 - 203
IV	Del administrador.	204 - 206
V	Del comité de vigilancia.	207
VI	Del reglamento de administración del condominio.	208
VII	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	209 - 216

Que en tan solo 41 artículos sientan las bases sobre las cuales habría de sujetarse al régimen de propiedad y condominio; en donde encontramos en la:

Sección primera, De las disposiciones general:

- 1.- La definición de lo que debe entenderse por régimen de propiedad en condominio.
- 2.- El establecimiento de derechos y obligaciones para los propietarios, y que además deberán regirse por el acta constitutiva del régimen de propiedad y condominio, los contratos de compraventa, el reglamento del condominio, el Código Civil vigente en el Estado, entre otros.
- 3.- La identificación de tres tipos de condominios: vertical, horizontal y mixto.
- 4.- Descripción de documentación y obligaciones específicas para la constitución del régimen de propiedad y condominio.

Sección segunda, De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común:

- 1.- Que se entiende por condómino, indiviso y propiedad común tratándose de cada tipo de condominio.
- 2.- Obligatoriedad de un reglamento del condominio.
- 3.- El derecho del tanto, entre otros al inquilino.
- 4.- Las obras y reparaciones permitidas al propietario.

Sección tercera, De las asambleas:

- 1.- A la asamblea de condóminos como el órgano supremo del condominio.
- 2.- La identificación de asambleas especiales de grupo o asambleas especiales de condominio que forman parte de un conjunto o unidad urbana.
- 3.- Reglas para las convocatorias y celebración y validez de la asamblea.
- 4.- El quórum legal.

5.- Facultades de la asamblea.

Sección cuarta, Del administrador:

1.- Señala que los condominios serán administrados indistintamente por una persona moral o física.

2.- Facultades y obligaciones del administrador.

3.- Otorga textualmente facultades para pleitos y cobranzas y para actos de administración.

Sección quinta, Del comité de vigilancia:

1.- Señala las atribuciones y deberes del comité de vigilancia.

Sección sexta, Del reglamento de administración del condominio:

1.- Elementos mínimos indispensables que debe contener el reglamento de administración del condominio.

2.- Derechos y obligaciones de los condóminos respecto del uso común, así como las limitaciones a que debe quedar sujeto el ejercicio de su derecho.

Sección séptima, De los gastos, obligaciones fiscales y controversias:

1.- Contribuciones de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento.

2.- El interés que causarán las cuotas no pagadas en tiempo.

3.- La ejecutividad en vía civil, para el caso de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio

4.- Sanciones como pago de daños y perjuicios que se cause a los demás, así como acción de demandar al condómino moroso de vender sus derechos, hasta en subasta pública.

5.- Consecuencias para el ocupante no propietario, como es la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, y señala que para el caso de que el condómino se opusiere, la procedencia de la acción en consecuencia.

Sección octava, De la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio:

1.- La posibilidad de los condóminos de acordar reconstrucción, demolición o división del terreno y de los bienes comunes que queden, en tratándose de la destrucción total o parcial del condominio.

Sección novena, De la autorización para la urbanización y prestación de servicios:

1.- Prohibición de autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condómino en áreas o predios en los que no se cuente con lo que el mismo Código denominó servicios urbanos indispensables.

2.- La ejecución de las obras de urbanización, cuando así procedan.

3.- Establece un límite mínimo al importe de los derechos por concepto de supervisión de acuerdo con las Leyes Fiscales aplicables, al punto cinco por ciento del costo total de la obra.

4.- La obligación de otorgar garantía por parte del promotor que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de obligaciones de acuerdo con las reglas aplicables, incluyendo vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles, calidad de materiales en función de proyectos, especificaciones y memoria descriptiva.

5.- La prestación de los servicios básicos con responsabilidad para la administración del condominio y solo bajo la supervisión de las autoridades competentes.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

**CAPÍTULO SEGUNDO
EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE
QUERÉTARO.**

2.1. El Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del 2012.

Siguiendo la misma línea de estudio, encontramos que la estructura del Código aprobado en el 2012¹⁷ es la siguiente:

TÍTULO PRIMERO	Arts.
DE LAS AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA.	1-25
TÍTULO SEGUNDO	26 –129
DE LA PLANEACIÓN URBANA Y DEL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	
TÍTULO TERCERO	130-317
DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS.	
TÍTULO CUARTO	318- 365
DE LAS CONSTRUCCIONES.	
TÍTULO QUINTO	266-392
DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE OBRAS POR COOPERACIÓN Y CAPTACIÓN.	
TÍTULO SEXTO	393-496
DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE SUS AGUAS RESIDUALES Y TRATADAS.	

¹⁷ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012.

TÍTULO SÉPTIMO

497-513

DE LAS CARRETERAS, CAMINOS Y OTRAS VIALIDADES.

TÍTULO OCTAVO

514-537

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.

Estableciéndose en sus transitorios la entrada en vigor a los 30 días naturales siguientes a partir de su publicación y por consiguiente abrogando el Código Urbano de 1992.

En su parte genérica encontramos diferencias muy marcadas, tales como que:

- 1- De nueve títulos pasa, solamente a ocho.
- 2.- Si bien es cierto, se conserva en el mismo Título Tercero lo relativo a la regulación del régimen de propiedad y condominio, se cambia el rubro “DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, Y CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES” a algo más corto, para quedar simplemente como: “DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS”.
- 3.- Suprime tres capítulos, pues de nueve pasa a solamente ocho; siendo ahora en el capítulo VII (antes XI) en donde en dieciséis secciones reglamenta lo relativo al Condominio, cuando previo a la abrogación lo disponía en nueve secciones.
- 4.- De paso, modifica la denominación del capítulo de: “Del Régimen de Propiedad en Condominio”, por: “Del Condominio”.

5.-Integra nuevos artículos, pues de los 41 que reglamentaban lo relativo al régimen de propiedad y condominio, en términos del Código Urbano de 1992, ahora lo hace en 91.

2.1.1. Regulación de régimen de propiedad en condominio.

Encontramos en el Código Urbano de 2012¹⁸ (vigente), en el Título Tercero, De los Desarrollos Inmobiliarios, Capítulo VII, Del Condominio, regulado en dieciséis secciones, que en líneas subsecuentes se transcriben, las reglas que definen y regulan al régimen de propiedad y condominio:

Sección	Título	Artículos
I	Disposiciones generales.	211-221
II	Del régimen de propiedad en condominio.	222-224
III	De los bienes de propiedad exclusiva y los de propiedad común.	225-241
IV	Del procedimiento de autorización de un condominio.	242-249
V	De la licencia para ejecución de obras de urbanización y supervisión de obras.	250- 254
VI	De la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.	255-258
VII	De la venta de unidades privativas.	259-265
VIII	De la entrega y recepción de obras de urbanización.	266-271
IX	De la asamblea de condóminos.	272-278
X	Del administrador.	279-285

¹⁸ La Sombra de Arteaga, 31 de mayo de 2012

XI	Del comité de vigilancia.	286
XII	Del reglamento del condominio.	287-288
XIII	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	288-295
XIV	De la resolución de controversias y del procedimiento conciliatorio.	296-306
XV	Destrucción, ruina, reconstrucción y extinción del condominio.	307-309
XVI	De la autorización para la urbanización y prestación de servicios.	310

Cabe destacar que si bien no son todas, pues en otros Títulos también se norma al régimen de propiedad y condominio, si encontramos aquí la mayor parte de las reglas del juego.

Sección primera, Disposiciones generales:

1.- Considera al régimen de propiedad en condominio de interés público y no obstante constriñe a Estado y Municipios a estimular la construcción de condominios.

2.- El artículo 212, merece especial consideración porque si bien es cierto define al régimen de propiedad en condominio como:

...” **Artículo 212.** Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.¹⁹

¹⁹ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 212.

Para empezar causa especial interés la utilización de “se construyan o constituyan” pues debemos tener presente que en términos del artículo 255 y 258, entre otros, se requiere la legal constitución como requisito formal y entre ellos la autorización de la autoridad municipal para su constitución, y sin ello podrá ser una construcción horizontal, vertical o mixta de un inmueble, pero nunca un condominio, al ser un requisito de forma.

3.- Señala la superficie mínima y características necesarias que debe atender la unidad privativa en términos de la Ley de Vivienda.

4.- Mantiene los tipos de condominio como horizontal, vertical y mixto. Agregando un número máximo de unidades privativas por condominio que será de 120.

5.- Hace una nueva señalización respecto a la unidad condominal al señalar que se entiende así a la agrupación de hasta cinco condominios y la precisión de que deberá tener cuando menos una salida a vía pública primaria y las vialidades interiores a vías públicas secundarias.

6.- Define al condómino como a la persona que detenta la propiedad de una o más unidades privativas.

7.- Deja a libre arbitrio de cada propietario la disposición de su unidad privativa sin necesidad, por ejemplo, del derecho del tanto.

8.- Establece la obligación para los Ayuntamientos de emitir un Reglamento General de Condominios, mismo que además regirá de forma supletoria a cada condominio.

9.- Declara los derechos y obligaciones de los condóminos contempladas en el Código Urbano, Código Civil, Reglamento del Condominio, la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio, el contrato de compraventa por el que se adquiere indiviso del condómino y el Reglamento General de Condominios.

Sección segunda, Del régimen de propiedad en condominio:

- 1.- Reglas en cuanto, cuando podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio.
- 2.- Inscripción de constitución de régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, hoy Instituto Registral.
- 3.- Obligación de hacer constar en el contrato traslativo de dominio de una unidad privativa las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva del régimen de propiedad, así como la entrega de una copia del reglamento del condominio.

Sección tercera, De los bienes de propiedad exclusiva y los de propiedad común:

- 1.- Hace una clara diferenciación entre un derecho de propiedad exclusiva respecto de la unidad privativa y de copropiedad respecto de las áreas de uso común.
- 2.- Define lo que debe entenderse como áreas de uso común de acuerdo al tipo de condominio (horizontal, vertical y mixto).
- 3.- El artículo 230 cobra tal importancia porque tiene la prohibición de celebrar cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa. Lo cual implicaría por ejemplo que una persona, pensemos en un hombre de 80 años que quisiera donar a su hijo la nuda propiedad y conservar para si el usufructo vitalicio.

...” **Artículo 230.** Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa.”²⁰

- 4.- El derecho del tanto y retracto, entre otros para arrendatarios e instituciones que hayan financiado el condominio.

²⁰ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 230.

5.- Uso adecuado de la unidad privativa y la no afectación a los derechos de los demás condóminos.

6.- Prohibición al propietario de toda innovación o modificación que altere cualquier elemento del edificio que pueda perjudicar de cualquier forma a otro de cualquier forma, y hasta aquí estaría de acuerdo, no así cuando señala que se limita el dominio a cualquier modificación que reste armonía o perjudique la estética general del inmueble.

7.- Específicamente en los artículos 240 y 241 respectivamente, establece una lista de derechos y prohibiciones a los condóminos.

Sección cuarta, Del procedimiento de autorización de un condominio:

1.- Define lo que se debe entender por autorización para la constitución de un condominio y el procedimiento correspondiente para la obtención del permiso por parte de la autoridad.

Sección quinta, De la licencia para ejecución de obras de urbanización y supervisión de obras:

1.- Describe las etapas, secciones que lo conformarán, el plano de sembrado, las unidades privativas, así como las de uso común que lo integrarán, el desglose de las mismas, las restricciones y afectaciones y aquellas condicionantes que se consideren necesarias para el adecuado funcionamiento del condominio.

Sección sexta. De la declaratoria de régimen de propiedad en condominio:

1.- Refiere a la declaratoria del régimen de propiedad en condominio como el documento jurídico administrativo, que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos, venta de unidades privativas, cuya enajenación hacia terceros será su responsabilidad.

2.- Es el artículo 257 el que señala que una vez emitida la Declaratoria podrá constituirse el régimen de propiedad en condominio.

Sección séptima. De la venta de unidades privativas:

- 1.- Autorización para la venta de lotes.
- 2.- Obligación del desarrollador de presentar garantía.
- 3.- Incluir en su publicidad de venta la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas, así como las características básicas del régimen en que se encuentran y con las cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.
- 4.- Se establece la obligación a los condóminos de constituir una asociación.

Sección octava, De la entrega y recepción de obras de urbanización:

- 1.- Las reglas para la entrega de obras, una vez concluidas.
- 2.- Obligación de inspección y verificación de la autoridad.
- 3.- Las reglas a seguir para el caso de que no estén conforme a las autorizaciones.
- 4.- El artículo 270 refiere que la asamblea de condóminos solamente y a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

Sección novena, De la asamblea de condóminos:

- 1.- La asamblea del condominio como órgano máximo del condominio, y el señalamiento de asambleas especiales de grupo o asambleas especiales de condominio.
- 2.- Reglas de las asambleas, entre otras de levantas actas, protocolizarse e inscribirse en el Registro Público.

3.- Convocatoria de asamblea.

4.- Quórum para que se pueda llevar a cabo la asamblea, los acuerdos sean tomados y aplique a los presentes, ausentes y disidentes.

5.- Enumera las facultades que tiene la asamblea.

Sección décima. Del administrador:

1.- Señala quien puede ser administrador, persona física o moral indistintamente.

2.- Facultades del administrador.

3.- Obligaciones del administrador.

Sección decimoprimera. Del comité de vigilancia:

1.- Obligaciones y facultades del comité de vigilancia.

Sección decimosegunda. Del reglamento del Condominio:

1.- Las características mínimas que debe tener el reglamento del condominio.

Sección decimotercera. De los gastos, obligaciones fiscales y controversias:

1.- Las contribuciones mensuales para administración u mantenimiento.

2.- El interés legal en caso de incumplimiento.

3.- Acciones civiles en caso de condóminos morosos.

Sección Decimocuarta. De la resolución de controversias y del procedimiento conciliatorio:

1.- Forma de solución amigable de controversias por órganos designados por cada uno de los Ayuntamientos.

2.- Reglas de la amigable composición.

3.- En términos del artículo 306, dicho procedimiento no es aplicable para la recuperación de adeudos por cuotas de administración y mantenimiento.

Sección Decimoquinta, Destrucción, ruina, reconstrucción y extinción del condominio:

1.- Reglas a seguir en caso de destrucción del condominio.

Sección Decimosexta, De la autorización para la urbanización y prestación de servicios:

1.- Prórroga para el caso de que el desarrollador no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado.

2.2. Principales reformas, adiciones y derogaciones al Código Urbano en materia del régimen de propiedad en condominio.

Las principales reformas al Código Urbano en los últimos 5 años en un intento desesperado por encontrar el “hilo negro” y arreglar el problema de “raíz” y tal vez las más importantes son las que a continuación se enlistan, mismas que fueron publicadas en el periódico oficial la Sombra de Arteaga:

Año	Número.	Fecha de publicación.	Inicio de vigencia.
2014	62	31-10-2014	Al día siguiente.
2015	8	22-05-2015	Al día siguiente.
2018	21	16-03-2018	Al día siguiente.
2018	38	11-05-2018	Al día siguiente.

2.2.1. Reforma (31/10/2014).

Se puede observar que en las consideraciones que sirvieran en la reforma publicada en el periódico oficial La Sombra de Arteaga el día del 31 de octubre de 2014²¹ y que entrara en vigor al día siguiente, manifiesta la existencia de necesidades básicas de toda persona, entre otras a la vivienda, haciendo hincapié en:

- 1.- Un acelerado crecimiento poblacional en la Entidad.
- 2.- La necesidad de una adecuada planeación urbana.
- 3.- Refiere al régimen de propiedad en condominio, como una opción factible de desarrollo urbano.
- 4.- Contrario a lo anterior, señala que las personas que viven en este tipo de régimen se enfrentan constantemente a diversas problemáticas al interior (vecinales principalmente) y al exterior (autoridades) en detrimento en la calidad de vida y patrimonio de los habitantes. Señala que el problema más frecuente es ocasionado por el no pago de agua de áreas comunes.

Así, da paso a reformar entre otros artículos lo contenido en el 429, cuya reforma consiste básicamente deja de ser potestativo para el desarrollador la edificación de infraestructura hidráulica independiente para cada unidad privativa.

Texto original.

Reforma.

Artículo 429. Para cada predio, giro o establecimiento, deberá instalarse una toma independiente que estará asociada

Artículo 429. Para cada predio...

²¹ La Sombra de Arteaga, 31 de octubre de 2014.

con un contrato específico, con las características de conexión que se requieran, conforme al uso, localidad y naturaleza del predio y con el o los dispositivos de medición que determine e instale la Comisión Estatal de Aguas.

En los condominios se establecerá una toma general para todo el condominio, además de las tomas individuales que puedan instalarse.

En caso de condominios horizontales deberán instalarse un número de tomas y medidores equivalentes al número de unidades privativas que conforman el condominio, siempre y cuando el constructor o desarrollador construya la infraestructura hidráulica independiente para todos y cada uno de los locales, departamentos, casas o unidades privativas y esta infraestructura permita a la Comisión Estatal de Aguas instalar los aparatos medidores correspondientes en los límites del condominio con la vía pública.

En los demás casos de condominios diferentes a los señalados en el párrafo anterior, la contratación individual estará sujeta a las condiciones que establezca la

En los condominios...

En caso de condominios horizontales y verticales deberán instalarse un número de tomas y medidores equivalentes al número de unidades privativas que conforman el condominio, por lo cual, el constructor o desarrollador deberá edificar la infraestructura hidráulica independiente para todos y cada uno de los locales, departamentos, casas o unidades privativas, de tal forma que esta infraestructura permita a la Comisión Estatal de Aguas instalar los aparatos medidores correspondientes en los límites del condominio con la vía pública.

Comisión Estatal de Aguas en el convenio que se suscriba para tal efecto. Principalmente deberá establecerse el acta de Asamblea condominal, donde todos los condóminos, manifiesten su consentimiento para individualizarse y responsabilizarse de sus consumos.

Los constructores o desarrolladores deberán someter a la revisión y aprobación de la Comisión Estatal de Aguas, los proyectos hidráulicos para la construcción del condominio, debiendo ceñirse en el mismo, a las especificaciones técnicas que para tal efecto se determinen.

En los demás casos de condominios diferentes a los señalados en el párrafo anterior, la contratación individual estará sujeta a las condiciones que establezca la Comisión Estatal de Aguas en el convenio que se suscriba para tal efecto.

Principalmente deberá establecerse el acta de Asamblea condominal, donde los condóminos, manifiesten su consentimiento para individualizarse y responsabilizarse de sus consumos.

Los constructores...

Una vez realizada la individualización de tomas, los condóminos estarán obligados al pago del suministro de agua potable, alcantarillado y saneamiento, con base en las lecturas que arroje el aparato medidor individual instalado en cada unidad privativa, así como al pago proporcional de las diferencias registradas, en su caso, por el área común, a través del aparato medidor que pudiera para tal efecto encontrarse instalado.

En su caso, el pago de las diferencias señaladas en el párrafo anterior, podrá hacerse mediante el cargo realizado a los recibos individuales de cada uno de los condóminos, dividiéndose en partes iguales entre el número de contratos que conformen el condominio.

2.2.2. Reforma (22/05/2015).

En la reforma publicada en el periódico oficial “La Sombra de Arteaga” el día del 22 de mayo de 2015²² y que entrara en vigor al día siguiente, el común denominador en las consideraciones del legislador sigue siendo el acelerado proceso de urbanización y presión en el desarrollo urbano de la Entidad y la necesidad de que el Estado trabaje en una planeación urbana sustentable.

Lo que lleva al legislador a reformar prácticamente todo el articulado del capítulo séptimo, cuyas reformas más sobresalientes son:

Sección primera, Disposiciones generales, por cuanto se le otorga al condominio personalidad jurídica:

Texto original.

Artículo 221. Los derechos y obligaciones de los condóminos, se regirán por lo dispuesto en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el Reglamento del Condominio, las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y las de compraventa por las que se adquiere indiviso del condominio de que se trate y, en su caso, por el Reglamento General de Condominios.

Reforma.

Artículo 221. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en este Código, por el Código Civil del Estado de Querétaro, por el Reglamento del Condominio, por lo que se convenga en las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y por las escrituras mediante las que se adquiere la unidad privativa e indiviso correspondiente del condominio por concepto de área común y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables.

²² La Sombra de Arteaga, 22 de mayo de 2015.

El Condominio tiene personalidad jurídica cuando se integra por dos o más condóminos; se identifica mediante el nombre con el cual se autoriza, constituye e inscribe el régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La calidad de condómino se adquiere o pierde, respectivamente, a partir de la fecha en que se otorgue la escritura de adquisición o transmisión de la unidad privativa.

La personalidad del condominio tiene por objeto representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común, así como los intereses en general del condominio, además de administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral.

El patrimonio del Condominio se integra únicamente por las cuotas o aportaciones de los Condóminos.

Y tal vez lo más interesante de esta reforma es que también repercute en el Código Civil del Estado de Querétaro, en su artículo 25 para considerar como personas morales a los condominios, en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro.

2.2.3. Reforma (16/03/2018).

Las consideraciones que tomó el legislador para esta reforma²³ siguen la misma línea de las anteriores: el derecho de toda persona a una vivienda digna y decorosa, y que el Estado de Querétaro ha sido una entidad que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento poblacional.

Por lo que busca dotar al régimen de propiedad y condominio de un esquema jurídico puntual y con ello reforma en su totalidad el capítulo VI, del Título Tercero para quedar como se muestra a continuación:

Sección	Título	Artículos
I	Disposiciones generales.	211-215
II	De la constitución, modalidades, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio.	216-223
III	Del procedimiento de autorización de un condominio.	224-231
IV	De la licencia para ejecución de obras de urbanización.	232-233
V	De la supervisión de obras.	243-236
VI	De la declaratoria de régimen de propiedad en condominio.	237-240
VII	De la venta de unidades privativas.	241-246
VIII	De la entrega y recepción de obras de urbanización.	247-253
IX	De los derechos, obligaciones y prohibiciones del condómino y del poseedor.	254-263

²³ La Sombra de Arteaga, 16 de marzo de 2018.

X	De la asamblea general.	264-271
XI	De la mesa directiva.	272
XII	Del administrador.	273-281
XIII	Del comité de vigilancia.	282-284
XIV	De los daños al edificio.	285
XV	Del reglamento interno del condominio.	286-287
XVI	Del pago y destino de cuotas y gastos a cargo de los condóminos.	288-295
XVII	De la cultura condominal.	296-301
XVIII	De la vigilancia.	302-307
XIX	De los conflictos condominales y forma de resolverlos.	308-309
X	De la autorización para la urbanización y prestación de servicios.	310

Modificando tanto las secciones como las denominaciones ofrecidas en inicio y con ello obtener prácticamente un nuevo cuerpo normativo en materia de regulación del régimen de propiedad en condominio.

2.2.4. Reforma (11/05/2018).

Sin dejar de lado las consideraciones que sirvieran en las múltiples reformas estudiadas, la de 11 de mayo de 2018²⁴ no es la excepción y en ella se reforma

²⁴ La Sombra de Arteaga, 11 de mayo de 2018.

entre otras cosa el número de máximo de unidades privativas que pueden integrar al condominio.

Texto original.

Artículo 216. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento.

El régimen de propiedad en condominio se constituirá de acuerdo a la reglamentación municipal correspondiente.

La unidad condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.

Una vez constituido y autorizado por la autoridad municipal correspondiente, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad.

Reforma.

Artículo 216. La constitución del...

El régimen de...

La unidad condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada

edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto y del tipo de condominios integrados; sin embargo, tratándose de condominios de uso habitacional, el número máximo de unidades privativas será de 240.

Una vez constituido...

Artículo 237. La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio, es el documento jurídico administrativo emitido por autoridad municipal correspondiente, que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

Artículo 237. La Declaratoria del...

Tratándose de condominio de uso habitacional, éste tendrá un máximo de 240 unidades privativas.

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.

Tal pareciera que el legislador no termina por ponerse de acuerdo, o que tiene muy bien aprendido el discurso para las reformas en relación al régimen de propiedad y condominio, pues, aunque esta vez no modifica reglas respecto a la organización, si lo hace nuevamente en cuanto a la constitución, que seguramente no repercutiría mayormente si como mínimo las autoridades responsables en la medida sus atribuciones dieran un seguimiento puntual y oportuno a los condominios ya constituidos, porque de otro modo la bola de nieve sigue creciendo y miles de reformas se pueden seguir dando, pero hasta en tanto no se pongan “manos a la obra”, a la par con la regulación, ningún resultado satisfactorio se podrá obtener.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

CAPÍTULO TERCERO CULTURA CONDOMINAL.

3.1. Rescate al condominio.

Como se ha podido observar en los últimos diez años la regulación del régimen de propiedad y condominio en Querétaro sufrió cambios importantes y variados, teniendo un importante movimiento legislativo (por lo que ve a las múltiples reformas que ha sufrido el Código Urbano) en los últimos cinco años, sin que el legislador en ninguno de sus trabajos logrará entender a la figura estudiada, siendo que como se ha venido sosteniendo ello resulta ser la principal tarea a la que nos enfrentamos incluso como sociedad.

Se ha observado también que en el transcurso de las diversas reformas a las disposiciones que regularon el régimen de propiedad y condominio en el Estado, la principal preocupación del legislador ha pasado de querer un Querétaro bello, a promover el desarrollo del régimen de propiedad y condominio como opción de un factible desarrollo urbano; para después intentar desesperadamente reglamentar las reglas de convivencia que deben imperar en dicho tipo de régimen de propiedad y copropiedad. Prueba de ello (entre otras) la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro de 2016, que incluso al menos mediáticamente venía a resolver el problema de fondo, aunque finalmente se dio marcha atrás por considerar que la mayor parte de regulación ya se contenía en el Código Urbano y concluyó pues con la reforma de 16 de marzo 2018, lo que por supuesto no resolvió ningún problema.

El Código Urbano del Estado de Querétaro señala desde su artículo primero que su objeto es la reglamentación de por ejemplo: una adecuada distribución de la población; las norma conforme a las cuales el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones; las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios; las características de los distintos tipos de desarrollos inmobiliarios; las restricciones y

derecho de vía en los caminos y carreteras; las normas y procedimientos generales conforme a las cuales los Municipios expedirán las licencias y permisos; las normas técnicas para la ejecución de vialidades urbanas y su derecho de vía; las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad en materia de edificación; los lineamientos para que las autoridades del Estado y los Municipios, coadyuven con las dependencias competentes en la protección del patrimonio cultural, histórico y de imagen urbana; las reglas para que las autoridades del Estado y los Municipios, colaboren con las dependencias competentes en la protección del patrimonio natural; la accesibilidad universal como condición en la que un entorno es plenamente accesible a todos los individuos; las bases bajo las cuales se regirán los organismos operadores y administradores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales; los lineamientos generales de regulación de las aguas, servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, saneamiento, recuperación y reúso de las aguas residuales y servicios; las bases bajo las cuales se realizará la entrega y recepción de la infraestructura de los desarrollos inmobiliarios a los organismos correspondientes en materia de agua y electricidad para su operación y mantenimiento, entre otras. Pero en ninguna de sus 18 fracciones refiere algo parecido a regular la convivencia de los habitantes que conviven en un régimen de propiedad y condominio, con lo que en principio se podría concluir que no resulta ser el instrumento normativo correcto para su regulación.

Dicho de otro modo, el Código Urbano regula temas relativos a urbanización, como son permisos, autorizaciones, licencias, actuar de la autoridad, entre otros; por tanto, se debería dejar en el Código Civil o como en algunas otras entidades en ley aparte, la regulación del régimen de propiedad y condominio. Entonces, si bien la primera tarea tendría que ser una adecuada regulación, también lo es que como sociedad nos toca, no propiamente hablando de una cultura condominal, porque para ser buenos ciudadanos debemos hablar también de una cultura vecinal, vial, ambiental y seguramente nos hacen falta educarnos en muchos aspectos, pero no

hacer y marcar diferencia, por convivir en un régimen de propiedad y condominio, porque como se ha venido sosteniendo a lo largo del presente trabajo estamos ante figura ya conocida, tal vieja como el derecho mismo que es la propiedad con una modalidad llamada copropiedad, pero no entender la naturaleza jurídica de la institución estudiada ha llevado al legislador a deambular una y otra vez con disposiciones como el artículo 212, que a la letra reza:

...” Artículo 212. Se considera de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio.²⁵

O sea, se considera la constitución del régimen de propiedad y condominio de interés público; no de orden público e interés social, de “interés público”. Para entender dicho concepto de propongo la definición que se hace en el Diccionario jurídico mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas, al definirlo como: “*el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado*”.²⁶

Sin pasar por alto el texto del artículo 211 en su párrafo segundo:

...” El titular del Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominio.²⁷

Como si el legislador se hubiera propuesto crear un problema (promover la constitución del régimen de propiedad y condominio), para después tener algo que regular y además poner en un ordenamiento que cabe más a fuerza, pues como se viene señalando su objeto es regular temas de urbanización de ahí su nombre

²⁵ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 212.

²⁶ *Diccionario jurídico mexicano*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas-Porrúa, 1996, t, III, p 1779.

²⁷ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 211.

“Código Urbano”. Es en el capítulo séptimo, donde encontramos dicha regulación, y en su artículo primero señala:

...” Artículo 211. Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto regular la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.²⁸

La interrogante que sigue saltando es por qué regular en el Código Urbano reglas de urbanización, como son por ejemplo normatividad para la autoridad y los diversos agentes (desarrolladores principalmente) que intervienen en el proceso de constitución; es probable que se confunda al gobernado (condómino) con más disposiciones de las que si debe conocer. Por otro lado, si quitamos todos los artículos que van dirigidos a personajes diversos de los que habitan y conviven en un régimen de propiedad y condominio, entonces encontramos tan solo en la **sección primera**, de las disposiciones generales el artículo:

- a) 214, que señala lo que las autoridades municipales deberán verificar para autorizar un condominio.
- b) 215, la obligación de lo que deberá establece cada municipio en sus respectivos reglamentos.

En la **sección segunda**, de la constitución, modalidades, modificación y extinción del Régimen de propiedad en condominio, todos los artículos salvo el 222:

- a) 216, la constitución del régimen como acto jurídico formal.
- b) 217, lo que deberá presentar el desarrollador ante la autoridad para solicitar la constitución del régimen de propiedad y condominio.
- c) 218, la exención para el desarrollador de presentar deslinde catastral.
- d) 219, cuando podrá constituirse.

²⁸ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 211.

e) 220, prohibición de que una misma persona adquiriera más de una unidad privativa.

De la **sección tercera**, del procedimiento de autorización de un condominio, tal cual se desprende de la propia denominación:

a) 224, proceso mediante el cual el Municipio otorga la autorización correspondiente.

b) 225, autorización que también puede otorgarla el titular del Poder Ejecutivo del Estado.

c) 226, del procedimiento por etapas.

d) 227, de la edificación de unidades en condominio.

e) 228, del dictamen de uso de suelo.

f) 229, de la protocolización, publicación e inscripción.

g) 230, de la autorización de estudios y proyectos técnicos.

h) 231, de la autorización de proyecto de distribución y denominación.

La **sección cuarta**, de la licencia para ejecución de obras de urbanización:

a) 232, las restricciones, afectaciones y condicionantes para su adecuado funcionamiento.

b) 233, lo que deberá presentar el desarrollado para solicitar autorización de licencia para ejecución de obras.

En la **sección quinta**, de la supervisión de obras:

a) 234, de las obras de urbanización a ejecutarse por etapas.

b) 235, de la bitácora de obras, obligación de la autoridad municipal.

c) 236, de la licencia de ejecución de construcción de áreas comunes o licencia de construcción de unidades privativas y el aviso de terminación de obra.

La **sección sexta**, de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio:

a) 237, de la autorización del régimen de propiedad en condominio.

b) 238, la obligación de la autoridad de verificar el cumplimiento de previsiones legales.

c) 239 y 240, sobre la constitución del régimen de propiedad y condominio.

La **sección séptima**, de la venta de unidades privativas:

a) 241, de la autorización para obtener la autorización para la venta de lotes.

b) 242, de la obligación de constituir garantía.

c) 243, de la obligación de la autoridad de hacer efectivas las garantías cuando el desarrollador no cumpla con lo autorizado.

d) 244, de la cancelación de garantías una vez que cumplieron con su fin.

e) 245, del tipo de publicidad o promoción de ventas.

Y es en el artículo 246 que encontramos el primer contacto con el gobernado (condómino), no por lo que ve al primer párrafo del artículo que señala:

...” Artículo 246. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad de propiedad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas.²⁹

²⁹ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 246.

Aunque quizá ningún Notario cumpla con esta parte, pues cuando mucho en la redacción del instrumento público correspondiente encontramos el indiviso del condominio del que forma parte y en su caso lo que le corresponda por lo que ve al indiviso de la unidad condominal, que desde luego no permiten conocer cuáles son esas áreas comunes, mucho menos sus características.

Y en el segundo párrafo del mismo artículo violenta directamente nuestra Carta Magna al obligar al condominio a asociarse, siendo en primera instancia que no existen tales fines y parece que se le olvido que mediante la reforma al Código Civil del 22 de mayo de 2015 se consideró al condominio como persona moral.

...” Artículo 246. ...

Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el presente Código.³⁰

En la **sección octava**, de la entrega y recepción de obras de urbanización:

- a) 247, del dictamen técnico aprobatorio.
- b) 248, de la inspección.
- c) 249, del procedimiento de regularización administrativa o recepción del condominio.
- d) 250, del cierre de la bitácora de las obras de urbanización, inicio de plazo a favor de la Asamblea de condóminos y entrega y recepción del condominio.
- e) 251, del dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización.
- f) 253, para el caso de vicios.

³⁰ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 246.

En términos del artículo 252, es hasta la fecha de recepción de obras, cuando la asamblea general del condominio se hará cargo de la operación y mantenimiento del régimen de propiedad y condominio.

...” Artículo 252. La Asamblea general, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.³¹

En la **sección vigésima**, de la autorización para la urbanización y prestación de servicios:

a) 310, prórroga para el caso de que el desarrollador no pueda concluir las obras de urbanización en el plazo autorizado.

La **sección decimoséptima**, de la cultura condominal:

a) 297, de la orientación y difusión de la cultura condominal por autoridades municipales.

b) 298, de los cursos y talleres en materia condominal.

c) 301, de la obligación al desarrollador de generar y poner a disposición del nuevo adquirente manual de inducción y convivencia.

En la **sección decimoctava**, de la vigilancia:

a) 303, de las atribuciones de la autoridad municipal.

Luego entonces, como disposiciones que regulan la convivencia del régimen de propiedad y condominio nos queda prácticamente 49 artículos divididos en 9 secciones.

³¹ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 252.

3.2. Convivencia condominal.

En el Estado tenemos la Ley de Respeto Vecinal para el Estado de Querétaro, misma que fuera aprobada en agosto de 2012 y que entrara en vigor el día 9 de enero de 2013, pero aun así tenemos la sección decimoséptima que refiere sobre la cultura condominal, otra vez haciendo un punto y aparte respecto del régimen de propiedad y condominio.

3.2.1. Regulación garante y solidaria.

Con el presente trabajo no se busca encontrar el hilo negro, ni descubrir algo nuevo, basta con que las autoridades en la medida de sus atribuciones cumplan con su parte, que dejen el papel pasivo que hasta la fecha han estado interpretando y garanticen y se solidaricen con los problemas que aquejan a las personas que viven en este tipo de inmuebles.

Dentro de los considerandos de la reforma de octubre de 2014 se señala como uno de los principales malestares el tema del agua potable, tema que dicha reforma vino a regular con la obligación al desarrollador de edificación de infraestructura hidráulica independiente para cada unidad privativa, de tal manera que se puedan tener tomas independientes y por tanto pagos individualizados para cada condómino; pero los problemas continúan, porque si bien puede existir la infraestructura, también siguen existiendo problemas como adeudos exorbitantes de agua, desarrollos inmobiliarios no urbanizados, no entregados, desatendidos y olvidados.

Si en teoría lo tenemos todo, no debería existir el supuesto de que una persona que adquiere su patrimonio para hacer familia deba enfrentarse y desgastarse en batallas campales internas con los demás condóminos y al exterior

con determinadas autoridades, en detrimento de su calidad de vida y claro está de su patrimonio. Entonces, si es la autoridad la encargada de otorgar los diferentes permisos, licencias y autorizaciones debe verificar y cerciorarse que el desarrollo inmobiliario reúne las características de lo que fue autorizado y en su caso tiene las garantías que debe otorgar el desarrollador en caso de incumplimiento, en todo caso la autoridad municipal o estatal en funciones que hay autorizado el desarrollo inmobiliario deber solidariamente responsable con el desarrollador. Pues resulta poco creíble que existan desarrollos inmobiliarios que llevan años parados, incluso en ubicaciones importantes de la ciudad, donde se ha invertido incluso en infraestructura y grandes proyectos como ciclo vías o transporte público.

Y por otro lado los negocios turbios del sector inmobiliario, un ejemplo, son los contratos de compraventa sujetos a una condición suspensiva a obtener cualquier tipo de autorización, o la venta en maquetas de algo que no existe y que posiblemente no va a existir, para escriturar años después, o con la modalidad de cesión de derechos, de tal forma que se transmita la propiedad de un inmueble de una a otra persona sin necesidad del otorgamiento formal que señala la ley y por supuesto la defraudación fiscal por el no pago de impuestos y derechos, en los tres ámbitos de gobierno, municipal, estatal y federal.

3.2.2. Administración honesta y responsable.

Entonces en la legislación actual encontramos al menos cuatro figuras que la ley prevé para una adecuada administración.

- 1.- La asamblea general de condóminos como el órgano supremo del condominio.
- 2.- Una mesa directiva, integrada por un presidente y un secretario.
- 3.- El administrador, quien fungirá como representante legal.

4.- Un comité de vigilancia, en su caso, integrado por un presidente y un o hasta cuatro vocales.

Desde una perspectiva reflexiva, estas figuras son muy importantes porque son los primeros que deben entender y tener muy claras las funciones que ejercen y que representan una voluntad colectiva con un límite que es la propia ley. No se trata solamente de hacer cumplir la voluntad de la mayoría, porque la mayoría puede acordar en asamblea general suspender el agua definitivamente a un condómino (y es real y sucede) que no se encuentra al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, pero con ello se estaría violentando un derecho humano fundamental consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es el derecho al saneamiento de agua en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

...” Artículo 4o.- La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

...

...

...

...

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.³²

³² CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2019, artículo 4.

El supuesto es que existe infraestructura para individualizar los servicios de agua, pero no pueden firmarse contratos individuales de agua, porque el condominio no ha sido entregado, pero que el condominio no haya sido entregado no es competencia de los condóminos, es una temática que debe resolver entre el desarrollador y la autoridad que corresponda ya sea haciendo efectivas las fianzas u otorgando las concesiones necesarias que no afecten al destinatario final del servicio. Porque quien termina pagando todas las irregularidades son los condóminos, pues al existir macro medidores, el agua debe pagarse por todos los propietarios de las unidades privativas, y debido a ello las coacciones que se observan en la mayoría de las resoluciones de asamblea son violatorias de derechos humanos, con el ceso por ejemplo del servicio de agua hasta en tanto el condómino moroso se ponga al corriente.

...” Artículo 305. El reglamento interno del condominio señalará lo conducente a fin de evitar acciones arbitrarias, por parte de la Mesa Directiva, el Comité de Vigilancia y el administrador que afecten indebidamente al condómino infractor.³³

Por tanto, estos actores de la vida condominal (mesa directiva, administrador y comité de vigilancia) deben convertirse en parte de la solución y no en el problema, ya sea por desconocimiento de la ley, porque se sienten con poderío frente al resto de los condóminos o simplemente porque carecen de humanidad.

³³ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 305.

3.3. Derechos y obligaciones del condómino frente al condominio.

La propiedad es tal vez una de las instituciones jurídicas más relevantes del derecho, luego entonces estamos en presencia de una institución jurídica conocida (propiedad) y una modalidad de la misma (copropiedad) y es así como lo señala el artículo 254 del Código Urbano en comentario:

...” Artículo 254. ...

Los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su inmueble, además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del mismo, necesarios para su adecuado uso, goce y disfrute, por lo que dichos elementos se consideraran inseparables y no susceptibles de división o gravamen independiente.³⁴

El problema comienza cuando existen prohibiciones que limitan directamente el dominio del propietario sobre su cosa.

...” Artículo 256. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de este Código y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno del condominio.³⁵

Cuando el único límite que debería existir sería el límite a la propiedad ajena y ya lo señala en la sección decimocuarta, de los daños al edificio:

Artículo 285. En caso de que el condominio se dañe total o parcialmente se estará a lo que señalan las disposiciones generales sobre la copropiedad que establece el Código Civil para el Estado de Querétaro.³⁶

³⁴ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 254.

³⁵ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 256.

³⁶ QUERÉTARO: Código Urbano, 2012, artículo 285.

Propiedad – unidad privativa.

Copropiedad – áreas de uso común.

Entonces lo que se debe perder de vista que el único límite al dominio debería ser el derecho del otro y en tanto no se vea afectado ese derecho, el uso, goce y disfrute del propietario es ilimitado, por lo que respecta a la unidad privativa, aunado con el establecimiento de regulación adecuada por lo que ve a las áreas de uso común.

En consecuencia:

1.- Se debe entender de una vez por todas al “régimen de propiedad y condominio” como la concurrencia del derecho de propiedad y copropiedad, dejar de verlo como una institución jurídica diferente que debe normarse aparte creando reglas especiales que solo confunde a los destinatarios finales.

2.- Organizar nuestro marco normativo, de tal forma que el destinatario final (condómino) comprenda la sujeción de las normas de convivencia al interior del “régimen de propiedad y condominio”, en donde por supuesto no será importante obligaciones de otros entes, incluyendo a la propia autoridad en la autorización y vigilancia de este tipo de desarrollos inmobiliarios.

3.- Una representación honesta y responsable, entendiendo a esta como la voluntad de la mayoría, pero no de forma arbitraria sino de manera responsable e informada, cuyo límite es en primera instancia sea el derecho del otro.

4.- Una autoridad activa que garantice el adecuado funcionamiento de los desarrollos inmobiliarios autorizados, en los términos y modalidades de los permisos y licencias otorgados.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

Conclusiones

Pese a todos los intentos del legislador por generar ese marco normativo eficaz que reglamente el régimen de propiedad y condominio parece que aun falta un camino muy largo por recorrer; por recorrer y retroceder a revisar, actualizar y hacer funcionales todos aquellos desarrollos urbanos sujetos o no dicho régimen de propiedad o no, que las autoridades en su momento autorizaron y que hoy no funcionan adecuadamente entre otras cosas porque no hay sido entregados o porque por algún motivo incumplieron con las autorizaciones que les fueron dadas.

Surge pues la interrogante para determinar si es necesaria una nueva ley como ya existe en algunos otros Estados (Ley que regula el Régimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Querétaro) donde se regule lo que es materia de la institución jurídica que nos ocupa; de si es el Código Civil y no el Código Urbano el instrumento jurídico que debe acoger lo relativo a la administración y formas de organización del régimen de propiedad y condominio; o, simplemente será necesario educarnos como buenos ciudadanos en diversos ámbitos de la vida diaria (cultura vecinal, vial, medioambiental, etc.).

Sería significativo saber cuál ha sido el grado de responsabilidad de las autoridades en la problemática estudiada en el presente trabajo de investigación, el número de condominios autorizados, el estatus jurídico de cada uno de ellos y así poder determinar si las batallas campales del día a día de los sujetos que conviven en un régimen de propiedad y condominio, devienen de irresponsabilidades individuales o propias del incumplimiento del constructor en la autorización otorgada por la autoridad; o bien, de la autoridad en su papel pasivo, al no emprender las acciones que tiene contra el desarrollador.

Finalmente debemos considerar si efectivamente es el régimen de propiedad y condominio una solución factible para el desarrollo urbano o desde entonces se erró el camino al incluso impulsar este tipo de desarrollos habitacionales para solventar un problema (crecimiento poblacional) que a la fecha sigue aquejando al Estado.

Bibliografía

BORJA Martínez, Manuel. *El régimen de propiedad y condominio. Estudio jurídico y regulación legal*, Ciudad de México, editorial Porrúa, 2017.

DE LA MATA Pizaña, Felipe et. al. "Naturaleza Jurídica del Régimen de Propiedad en Condominio del Código Napoleón a la legislación vigente del Distrito Federal" en *Código de Napoleón. Bicentenario. Estudios Jurídicos. Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho, UNAM*, Fernando Serrano Migallón (coord.), D.F. México, editorial Porrúa, 2005.

DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge A. *El régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal. Regulación legal cada vez más deficiente*, D.F. México, editorial Porrúa, 2013.

Diccionarios

Diccionario jurídico mexicano, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas-Porrúa, 1996, t, III, p 1779.

Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la lengua española* (22.a ed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>

Leyes

Código Napoleón.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2019.

QUERÉTARO. Código Urbano del Estado de Querétaro, 2012.

Periódicos

Periódico oficial del gobierno del estado, La Sombra de Arteaga.

Dirección General de Bibliotecas UAQ

ANEXO:
[Extracto del Código Urbano para el Estado de Querétaro]