



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Ingeniería
Maestría

**PROYECTO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIOS
PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

TESIS

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de
Maestro en Ciencias de Ingeniería con Línea Terminal en Valuación

Presenta:

SERGIO ANTONIO PIÑA OSORNIO

Dirigido por:

M.C. EMILIO VASCONCELOS DUEÑAS

SINODALES

M.C. EMILIO VASCONCELOS DUEÑAS
Presidente



Firma

M.C. MANUEL GÓMEZ DOMÍNGUEZ
Secretario




Firma

M.C. RUY JULIO MADERO GARCÍA
Vocal



Firma

M.C. MANUEL LÓPEZ DE LA VEGA
Suplente



Firma

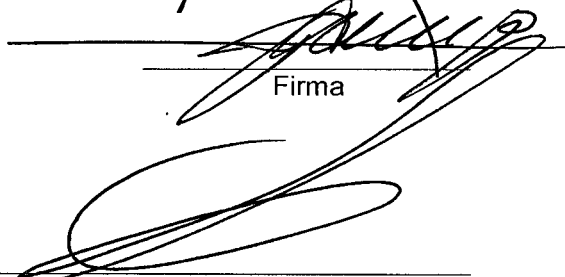
M.C. JOSÉ ANTONIO MACÍAS ZÚÑIGA
Suplente



Firma



M.C. RENE SERRANO GUTIERREZ
Director de la Facultad de Ingeniería



DR. SERGIO QUESADA ALDANA
Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
Febrero del 2005
México

No. Adq. CH 70770

No. Título _____

Clas. TS

352.92097245

P661p

RESUMEN

Debido a la ubicación privilegiada y a los servicios que ofrece la ciudad de Santiago de Querétaro, ésta ha visto un incremento en su ramo industrial, lo cual ha generado un impresionante crecimiento demográfico en esta ciudad, creando al mismo tiempo la necesidad de vivienda para los nuevos ciudadanos.

Una de las formas de propiedad mas usadas para la construcción de viviendas, bodegas, centros comerciales, etc., es el Condominio, que por sus características, permite realizar acciones que en la figura legal de la propiedad individual estarían prohibidos, tales como el bardeo perimetral de las viviendas, la contratación de personal de seguridad privada, la obtención de infraestructura como una alberca, casas club, jardines, etc.

Sin embargo, dentro del marco jurídico vigente existen demasiados huecos, lo que ha originado que las autorizaciones y especificaciones de diseño de estos condominios queden a criterio de las autoridades municipales.

Por tal motivo, el objetivo de este trabajo es el de detectar dichas lagunas jurídicas existentes en nuestra legislación y subsanarlas mediante un Reglamento de Condominios para el Municipio de Querétaro que de certidumbre al profesionista, promotor, autoridad y ciudadanía en general, dando los elementos, criterios y conceptos para la constitución de un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

(Palabras clave: Condominio, reglamento, régimen.)

ABSTRACT

The city of Santiago de Querétaro has experienced an increase in its industrial line and an impressive demographic growth, creating at the same time the need for housing to new citizens.

The condominium is one of the most used property types to build homes, warehouses, malls, etc. Its characteristics differ from single home property because it allows your actions that legally are not permitted for individual property. These constructions are perimeter fence, private security, additional features like pool, clubhouse, gardens, etc.

However, inside the existing legal zones these are many gaps causing such procedures as authorizations and design specifications of the building to be left to the discretion to the municipal authority.

Therefore, the objective of this work is to detect those existing gaps in the legislation and make proposals through the Condominium Regulations for Querétaro Municipality. It will help the professional, promoter, authority and general citizens giving them elements criterion and concepts to understand and create a building under the regimen of condominium property.

(Key words: Condominium, regulations, regimen.)

DEDICATORIAS

A mis padres, hermana y esposa.

AGRADECIMIENTOS

A todas las personas que confiaron en mi, amigos, compañeros de trabajo, maestros y en especial a la Universidad Autónoma de Querétaro por permitirme ser parte de esta gran institución educativa.

INDICE

	Página
Resumen	<i>i</i>
Abstract	<i>ii</i>
Dedicatorias	<i>iii</i>
Agradecimientos	<i>lv</i>
Índice	<i>v</i>
Índice de Cuadros	<i>viii</i>
I. INTRODUCCIÓN	1
Descripción del problema	1
Estudio del arte.	3
Justificación	3
Objetivos	3
Alcances y metas	4
Hipótesis	4
II. ANTECEDENTES	5
Derecho romano	5
Conceptos de:	
Patrimonio.	6
Propiedad.	7
La copropiedad.	8
El condominio.	9
Modos de adquirir la propiedad.	12
Extinción de la propiedad.	12
Posesión.	12
Posesión y propiedad.	13
Historia del Derecho Mexicano	14
Derecho Precortesiano.	14
Los Mexicas.	15
Mayas.	16
Surgimiento del México.	18
Época juarista	19
El porfiriato	21
1.- Derecho Penal.	21
2.- Materia Penal.	22
3.- En Materia de Educación.	23
4.- Repartición de la Tierra.	24
5.- Relaciones Internacionales.	25

La revolución mexicana.	26
La constitución de 1917.	26
Del desarrollo jurídico posrevolucionario a la crisis de 1982.	27
III. MARCO TEÓRICO	30
Conceptos generales	30
Definiciones generales.	30
Artículos de leyes vigentes relativas a condominios	32
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga.	32
Código Civil para el Estado de Querétaro.	32
Código Urbano para el Estado de Querétaro.	35
IV. ANÁLISIS DE REGLAMENTOS DE CONDOMINIOS VIGENTES EN OTROS MUNICIPIOS Y ESTADOS	38
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Sinaloa.	38
Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.	39
Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco.	41
Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.	42
Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México.	44
Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche.	45
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila.	46
Reglamento de Fraccionamientos en Irapuato, Guanajuato.	48
Reglamento de la Ley de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.	50
V.- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN CONDOMINIO EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO.	52
Autorización de proyecto en Condominio.	52
Declaratoria de régimen de propiedad en condominio.	54
Registro en la Dirección de Catastro	56
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.	57

VI.- PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS SURGIDAS POR LA AUSENCIA DE UNA NORMATIVIDAD CLARA Y PRECISA Y PROPUESTAS PARA SU PREVENCIÓN	65
Condominios en Centro Histórico.	65
Falta de Peritos en la materia, en los procesos de conformación de condominios.	66
Secciones de vialidades interiores no definidas.	66
Superficie y frente mínimo para una unidad privativa.	67
Coeficientes de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo (COS y CUS).	67
Asignación de cajones de estacionamiento.	68
Áreas de donación en condominios.	68
Áreas para contenedores de basura.	69
Cajones de estacionamiento para visitas.	69
Estudios de Impacto vial.	70
Cultura de condominios.	70
VII.- PROPUESTA DE UN REGLAMENTO DE CONDOMINIOS QUE COMPLEMENTE LA LEY VIGENTE.	72
Capítulo I.- Objetivo y definiciones.	74
Capítulo II.- De las licencias o autorizaciones de condominios.	76
Capítulo III.- De los condominios verticales.	81
Capítulo IV.- De los condominios horizontales.	83
Capítulo V.- De los condominios mixtos.	86
Capítulo VI.- De las unidades condominales.	86
Capítulo VII.- De las áreas de donación.	90
Capítulo VIII.- Disposiciones generales.	91
Capítulo IX.- Sanciones.	92
Capítulo X.- Cultura condominal.	94
VIII.- APLICACIONES DEL REGLAMENTO	95
IX.- CONCLUSIONES	96
Referencias Bibliográficas.	98
Apéndice	100

INDICE DE CUADROS

Cuadro	Tema	Página
Cuadro 3.1	Código Urbano para el estado de Querétaro, referente a Condominios.	36
Cuadro 4.1	Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Sinaloa.	39
Cuadro 4.2	Estructura de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.	40
Cuadro 4.3	Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco.	42
Cuadro 4.4	Estructura del Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México.	44
Cuadro 4.5	Estructura de la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche.	45
Cuadro 4.6	Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila.	47
Cuadro 4.7	Estructura del Reglamento de Fraccionamientos en Irapuato, Guanajuato.	48
Cuadro 4.8	Estructura del Reglamento de la Ley de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.	50

I. INTRODUCCIÓN

Descripción del problema:

Por su excelente ubicación geográfica, su calidad de vida, la infraestructura y servicios que ofrece la ciudad de Santiago de Querétaro, en los últimos años se ha visto un incremento considerable en el número de empresas nacionales y transnacionales que han llegado a asentarse a nuestro Municipio, lo cual ha generado, por consiguiente, un crecimiento poblacional alarmante, creando una necesidad imperiosa de reorganizar nuestra legislación, con el fin de poder dotar de la infraestructura y servicios necesarios a los nuevos ciudadanos.

Uno de los grandes problemas por los que actualmente está atravesando nuestro Municipio, es la gran demanda de vivienda. De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 2000, realizada por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) existe un crecimiento demográfico del Municipio del orden del 3.49% anual.

Esto ha motivado que promotores de vivienda de todo el País dirijan sus capitales hacia nuestro Municipio, invirtiendo en el sector inmobiliario generando una gran derrama económica en Querétaro, afectando al mismo tiempo a todos los sectores de nuestro Municipio.

Sin embargo, la existencia de una legislación por demás compleja y llena de trámites, origina que los tiempos para la tramitación que el promotor consideró dentro de sus presupuestos se vaya ampliando por lo que al final del proceso, el comprador adquiere una vivienda a un precio mayor, afectado por un alto porcentaje de indirectos resultado de dicha tramitología.

Por tal motivo, el esquema de desarrollo más utilizado por los promotores de vivienda es el de conjuntos habitacionales bajo régimen de propiedad en

condominio, debido a que ofrece diversas ventajas y desventajas con relación a la figura legal de la propiedad individual.

Entre otras ventajas se encuentran:

- Ventaja de servicios comunitarios de más calidad y menor costo operativo por familia.
- La posibilidad de proporcionar una mayor seguridad a los condóminos, a partir de contratar en conjunto cuerpos de seguridad.
- El adquirente tiene la posibilidad de obtener una mejor calidad de vida, debido a que el costo de las mejoras se prorratea entre los condóminos.

Sin embargo, existen ciertas desventajas, ente las que se encuentran:

- El mantenimiento de las vialidades interiores de los condominios corren por cuenta de los condóminos.
- Los servicios públicos se deben de pagar de forma conjunta entre todos los condóminos.
- Las modificaciones en sus áreas privativas requieren del visto bueno de los demás condóminos.
- Asignación de una cuota periódica para el pago de los servicios interiores del condominio.

En lo que respecta a condominios en general, existen demasiadas lagunas en el marco jurídico vigente, originando que las autorizaciones queden sujetas al criterio personal de la Autoridad correspondiente, provocando incertidumbre entre los desarrolladores sobre los requisitos y condiciones que se deben cumplir para su autorización.

Estudio del Arte:

Actualmente, la situación por la que atraviesa el Municipio de Querétaro tiende a ser alarmante, debido a su crecimiento demográfico y a la falta de una legislación que se adecue y controle al mismo tiempo las tendencias actuales dentro del ámbito urbano, se está generando un problema social que tarde o temprano no se podrá controlar.

Una de estas tendencias de desarrollo, es el régimen de propiedad en condominio, el cual no cuenta con un sustento legal completamente definido en nuestra entidad, lo cual está generando serios problemas sociales.

Estos problemas tienen su origen desde el momento de la autorización del condominio por parte de las autoridades, quienes no cuentan con un sustento legal para exigirle al desarrollador ciertas características dentro de éstos, con el fin de asegurar la pacífica convivencia entre los futuros condóminos.

Justificación:

Por lo anteriormente expuesto, es necesario subsanar dichas lagunas jurídicas existentes en los contenidos del Código Urbano para el Estado de Querétaro en relación a condominios, de una manera, sencilla, clara, con criterios definidos, que prevenga el uso de criterios personales dentro de su proyección, tramitación y autorización; ya sean habitacionales, comerciales o industriales.

Objetivos:

Desarrollar un estudio que analice la legislación vigente en materia de condominios dentro del Municipio de Querétaro, creando un reglamento que subsane los vacíos existentes.

Alcances y metas:

Estudiar en varios capítulos la historia, definiciones y legislación que intervengan en la creación de un condominio y establecer un Reglamento de Condominios para el Municipio de Querétaro.

Hipótesis:

Se propone la implementación de un reglamento que permita al profesional, promotor y ciudadanía en general, tener los elementos, criterios, conceptos, metodología y sustento legal necesarios para la constitución de cualquier inmueble bajo el Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Municipio de Querétaro, constituyéndose en una herramienta jurídica idónea para que los actos de la autoridad estén enmarcados en un estado de derecho que garantice la justicia, equidad y certeza de otorgar a cada quien lo que le corresponde y a la sociedad en general la seguridad de un marco común de actuación equilibrada para todos.

II. ANTECEDENTES

Derecho romano:

Según la historia, Roma se funda de la fusión de tres tribus, en principio se organizaron con pequeñas normas, en donde la base de esa organización era la familia. Posteriormente surge la Ley de las XII Tablas, los Comicios por Centurias, la República, el Imperio y la Ley de Citas.

En el año de 527, cuando Justiniano subió al trono, había un verdadero caos en el Derecho Romano, ya que en el transcurso de varias décadas se habían acumulado cientos de volúmenes de leyes, por lo que realizó una reforma de estas, creando lo que conocemos como Código de Justiniano. Cabe señalar que un Código, es una recopilación de leyes sobre una materia en particular.

En la antigua Roma era de vital importancia el conocimiento del Derecho, ya que de eso dependía a veces la propiedad de las cosas y el status social de las personas, así como la adquisición y pérdida del derecho de ciudadanía.

La cualidad de ciudadano Romano se adquiría por:

- a) Nacimiento. En el Derecho Romano, el estado de las personas se determinaba por la condición del padre o la madre y no por el lugar de nacimiento.

- b) Causas posteriores al nacimiento. Estas varían, según se trate de un esclavo o de un latino. Un esclavo la adquiere por medio de una manumisión regular realizada por un señor propietario del esclavo. El *peregrino*, obtenía su ciudadanía por concesión expresa de un Senado o por el Emperador.

Clasificación General de las Cosas dentro del Derecho Romano.

- Cosas fuera del patrimonio. Son las cosas que por su naturaleza misma hacen insusceptibles de apropiación individual.
- Cosas en el patrimonio de los particulares. Atendiendo a la definición anterior, serian todas aquellas cosas susceptibles de apropiarse.

Este Derecho aunque ya no se encuentra vigente, se sigue invocando en los tribunales, sobre todo cuando el Derecho Positivo tiene lagunas y cuando se requiere reforzar el articulado del Código Civil con las doctrinas de Ulpiano, Paulo, Modestino y demás jurisconsultos, para que nos sea dictada sentencia favorable.

Existen tres preceptos de Derecho de Ulpiano.

- a) Vivir honestamente;
- b) No dañar al otro;
- c) Dar a cada uno lo suyo.

Se consideran jurídicos estos tres preceptos y que el Derecho contiene los tres preceptos citados del texto de Ulpiano, ya que las leyes sirven para garantizar y guardar las buenas costumbres; las leyes piden que se viva honestamente; prohíben perjudicar a otro en su persona o en sus bienes, lo que equivale a no dañarlo y además las leyes prescriben dar a cada uno lo suyo, lo que le corresponde.

Patrimonio.

El patrimonio es el conjunto de bienes y derechos susceptibles de valoración económica que pertenecían al paterfamilias.

Paulo expresa: Se entiende por “bona” de cualquiera lo que queda después de deducidas, las deudas.

Justiniano en sus “Instituciones” las divide en cosas que están en nuestro patrimonio y cosas que están fuera de nuestro patrimonio.

Propiedad:

El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas todas a una persona determinada. Los romanos no se ocuparon en definirla y sólo analizaron los beneficios que otorga a su titular. Éstos son el “ius utendi o usus, ius fruendi o fructus y ius abutendi o abusus”.

Por uso se entiende el derecho de servirse de la cosa conforme a su naturaleza o destino.

“Fructus” designa el derecho a percibir los productos, sean reales, como los frutos de los árboles, la lana o impropriamente dichos, como los intereses de una suma de dinero; frutos en general son productos conforme al destino de las cosas productivas y que renacen periódicamente, de manera que vienen a constituir una renta. Podemos considerar como frutos las cosechas, el vino, la cría de animales. Son frutos naturales los que nacen sólo por la fuerza de la naturaleza; frutos civiles son las utilidades habidas indirectamente de las cosas, como los alquileres, el interés que produce una suma de dinero. El “abusus” o derecho de disposición, consiste en la facultad de transformar, enajenar y aun destruir la cosa.

El “usus” y el “fructus” se ejercen por actos que dejan a la cosa su existencia y sustancia y pueden ser repetidos indefinidamente por el propietario; el

“abusus”, por el contrario, se caracteriza por actos que agotan la forma o sustancia de la cosa o el derecho del propietario.

El derecho de propiedad como lo concibió ya el antiguo derecho civil, presenta tres caracteres:

a) Es un derecho exclusivo: Es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario, con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho.

b) Es un derecho absoluto: Es absoluto porque teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio.

c) Es un derecho perpetuo: Es perpetuo o irrevocable porque no puede ser quitado a su titular más que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa; la propiedad no es temporal como otros derechos reales, debe durar tanto como la cosa.

La copropiedad.

La copropiedad se da cuando un mismo objeto pertenece a varias personas, a esta figura los romanos la llamaban “communio”. El objeto era considerado como una unidad indivisa, del cual cada copropietario tenía una parte ideal (“pars pro indiviso”).

El copropietario puede hacer el uso normal de la cosa, respetando el derecho de los demás y se les puede prohibir un uso abusivo o que constituya una innovación en la misma, sin el consentimiento de los demás. Cuando uno de ellos abandona su parte indivisa, sin haberla cedido a otra persona, la parte por él

dejada acrece a los demás copropietarios. Como esta situación es fuente de continuas dificultades, los copropietarios pueden salir de este estado mediante la acción “*communi dividundo*” (para dividir lo común), si se trata de los socios, o por la acción “*familiae erciscundae*” (de división de la herencia) si se trata de coherederos.

El condominio

En el ordenamiento jurídico romano no se desconoció en una primera época, el principio de la pluralidad de titulares del *dominium* sobre la misma cosa. En la época clásica, partiendo del principio de la imposibilidad de que varias personas tuvieran por entero el dominio sobre la misma cosa, se afirma que el objeto común pertenecía a los titulares de la relación, “no en el sentido de que fuera por entero de cada uno de ellos, como tampoco en el sentido de que a cada titular perteneciera una parte material, sino entendiendo que los titulares tienen, cada uno, una parte del dominio.

Es en la época clásica tardía cuando se comienza a perfilar una importante distinción – por la jurisprudencia romana – en la esfera del *dominium*. Correspondió a Papiniano, en la búsqueda de una explicación de la naturaleza del condominio sentar las bases para una distinción entre el derecho de dominio y la cosa misma.

Después, Ulpiano señala que la cosa común es de todos, no como si ella por entero fuese de cada uno sino ciertamente por partes indivisas, de suerte que los titulares tengan las partes más bien intelectual que corporalmente.

Así entendido por la jurisprudencia clásica, hay condominio cuando concurren varios titulares a los que corresponde una parte o cuota del total del derecho de dominio que en común ejercen sobre el mismo objeto.

De modo que el titular no ejerce su poder absoluto sobre el bien entero sino sobre una cuota ideal, abstracta, que no puede ser otra que una parte del condominio.

La denominación “condominio”, “copropiedad” o “comunidad” no es romana. Las fuentes para señalar esta situación son: *rem communem esse*, *rem communem habere*, *rem plurium esse*. Los varios titulares son denominados *domini*, o también *socii*. Los términos condominio y copropiedad los comenzaron a emplear los comentaristas renacentistas.

El condominio podía originarse porque así lo habían querido los copropietarios, y los intérpretes hablan entonces de “copropiedad voluntaria” o bien por circunstancias ajenas a dicha voluntad, calificándose como “copropiedad incidental”.

Hay actos que cada comunero o copropietario puede realizar individualmente, con plena libertad y señorío: son todos aquellos actos ejercitables pro parte, lo que quiere decir que la percepción de frutos en proporción a la parte o cuota del derecho que tenga el titular o condómino. Es necesario precisar que dicha cuota se puede no solo enajenar por acto *inter vivos* sino también disponer de ella por testamento. También puede ser causa de gravamen, como un usufructo o hipoteca.

El segundo tipo de actos tiene relación con aquellos que significan alterar o innovar materialmente la cosa que se tiene en comunidad. El principio rector nos indica que el comunero puede realizar tales actos a menos que se lo prohíba uno o más codueños, no necesitan expresar su aprobación, sino que no expresen una prohibición.

El tercer tipo de acto se vincula con la enajenación y gravamen general que afecten a la totalidad de la cosa que se tiene en comunidad. Para realizar este tipo de actos se requiere el consentimiento unánime de todos los condóminos.

Ulpiano también hace referencia del derecho de acrecer; este derecho esta regulado en las fuentes para el caso de abandono de su parte hecho por uno de los comuneros. Por derecho de acrecimiento la parte abandonada se suma a la del otro comunero. Siendo dos, el restante es dueño entonces de toda la cosa y por tanto de un dominio pleno y exclusivo. Esto debido a que el derecho de propiedad de un comunero había estado limitado por el derecho de propiedad del otro, y que extinguido el derecho concurrente se expandía en toda su plenitud.

Siendo el condominio una limitación al derecho de propiedad desde el momento que una pluralidad de cuotas o partes del entero se limitan unas a otras precisamente por el hecho mismo de su concurrencia, unida al hecho de provocar esta circunstancia frecuentes conflictos entre los condóminos, el derecho romano admite que cualquiera de éstos podía pedir la división de la cosa común. El juez procede a realizar la correspondiente adjudicación. Si la cosa era divisible, son normalmente adjudicatarios parciales todos los condóminos, cada uno por una porción material equivalente al valor de la cuota, si es indivisible, es adjudicada a uno (o a más de uno constituyéndose un nuevo condominio con menor número de participantes) y el adjudicatario es condenado a pagar a otros, sumas compensatorias. O también, siendo la cosa indivisible, se vende el bien común a un tercero extraño a la comunidad y se reparte el precio entre los comuneros.

Actualmente un condominio consta de una propiedad privada definida y un porcentaje de un área común.

Modos de adquirir la propiedad.

La propiedad puede adquirirse a título particular o a título universal; en el primer caso, la adquisición tiene por objeto único la propiedad de una o varias cosas individualmente determinadas; en el segundo (“per universitatem”) es el patrimonio entero o una parte alícuota del patrimonio de una persona viva o difunta lo que viene a fundirse en nuestro patrimonio.

Extinción de la propiedad.

La propiedad se extingue:

- 1) Cuando la cosa de que es objeto este derecho deja de existir, si la destrucción no es completa, subsiste sobre la que queda.
- 2) Cuando la cosa deja de ser susceptible de propiedad privada, como un esclavo, una cosa profana que se consagra y se torna sacra.
- 3) Cuando un animal salvaje recobra su libertad.
- 4) Si se ha abandonado una cosa, deja inmediatamente de ser nuestra y se hace inmediatamente del que la ocupa. Fuera de estos casos la propiedad es perpetua en el sentido de que el tiempo no ejerce influencia sobre ella. La propiedad puede pasar de una persona a otra transmitiéndose, pero sin extinguirse.

Posesión.

La posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el hecho de tenerla físicamente a su disposición (“corpus”).

Si a este hecho se suma la voluntad de tenerla como suya (“animus”), se dirá que el detentador la posee. El “corpus “ es el elemento material de la posesión, que consiste en la relación de hecho existente entre el poseedor y el objeto o cosa. El “animus” es el elemento intencional o volitivo, por el que el poseedor se comporta como propietario, o sea, que ejerce actos de disposición sobre el objeto: lo presta, lo modifica, lo enajena.

Posesión es el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente con la voluntad de tenerla y disponer de ella como lo haría un propietario.

Posesión y propiedad.

Al hablar del concepto de posesión, no debe confundirse la posesión y la propiedad; los romanos las distinguieron bien. Poseer es estar en contacto con una cosa material, tenerla a su disposición, ejercer sobre ella actos de dueño. Si posesión y propiedad estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, la distinción no sería necesaria. La posesión es una presunción a favor de la propiedad, el hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad.

Por lo cual, podemos definir que el Derecho Romano es el conjunto de los principios de derecho que han regido a la sociedad romana en las diversas épocas de su existencia, desde su origen hasta la muerte del emperador Justiniano. Este derecho rigió a Roma desde su fundación en 743 a. de C., hasta el año 565 de nuestra era.

Los romanos elaboraron su derecho con gran sencillez, resolviendo los problemas que se les presentaban, con la mayor simplicidad, no generalizaron ni intentaron formular teorías generales o hipótesis, rehuían a las definiciones, aunque en algunos casos las hayan hecho y con gran concisión.

La fuente del derecho Romano no escrito, es la costumbre; y las fuentes del derecho Romano escrito, son las leyes, los plebiscitos, los senadoconsultos, las constituciones imperiales, los edictos de los magistrados y las respuestas de los prudentes

El Derecho Romano es la conciencia del Derecho además de ser importante por ser el antecedente de nuestro Derecho Civil.

Historia del Derecho Mexicano

Derecho precortesiano:

A finales del siglo XV, dentro del actual territorio mexicano, podían distinguirse dos formas de organización política y cultural, denominados Mesoamérica y Aridamérica. La primera se refiere a las culturas que geográficamente se ubicaban en la zona central, las costas y la península de Yucatán. La otra se refiere a las culturas que estaban asentadas en la zona norte y que habían alcanzado un grado sensiblemente menor de desarrollo.

En la zona mesoamericana pueden distinguirse: La región maya, la oaxaqueña, la de la costa del Golfo, la del altiplano central y la región de occidente. Siendo los mexicas los más representativos de esta zona.

Dentro del área mesoamericana, el derecho que ha recibido mayor atención es el de los aztecas o mexicas por ser quizá el que más testimonios se conservan.

Los mexicas

Aunque la civilización mesoamericana surgió en las costas del Golfo, los mexicas eran los que dominaban gran parte del territorio a la llegada de los españoles. No todos los pueblos estaban sujetos a su dominio pero casi todos ellos estaban en contacto con este pueblo. De aquí que existían varias formas de interrelación con ellos, tales como:

Pueblos sujetos totalmente a México – Tenochtitlán en los cuales regía el derecho de los mexicas: pueblos cuyo tlatoani vencido era incorporado a la corte mexicana; en los que Tenochtitlán colocaba un funcionario para su gobierno.

Pueblos sujetos parcialmente a México – Tenochtitlán en los que regía su propio derecho: Eran pueblos que conservaban su *tlatoque*, pero que admitían calpixque mexicanos para el cobro de tributos fijos pactados

Protegidos: Eran pueblos independientes que, en calidad de aliados, obsequiaban a Tenochtitlán, sin determinación de calidad y a los cuales protegía el Estado Mexica.

Este esquema no difiere mucho de cualquier otro impuesto por un pueblo conquistador a sus vecinos.

Al tiempo de la llegada de los españoles podían distinguirse entre los mexicas varias clases sociales o niveles sociales diferentes: los macehualtin o gente del pueblo, agrupados en torno a “la familia grande” o calpulli, los cuales cuando trabajaban fuera de su calpulli recibían el nombre de mayeques; los tlatacotin o esclavos, que no lo eran de por vida y no transmitían la condición a sus hijos; los pipiltín o nobles, de entre los cuales se elegían el tlatoani, quien era la más alta autoridad desde el punto de vista jurídico al que le correspondía la

función de máximo juez promulgando las leyes; y los pochtecas o comerciantes que constituían un grupo con grandes privilegios equiparables sólo a los de los pipiltin.

Los tribunales se dividían en razón de su competencia, cuantía, territorio y el lugar que la persona ocupaba dentro del funcionamiento estatal.

Al clero le correspondían importantes funciones dentro de la sociedad, ya que participaba en la elección del tlatoani, en la decisión de asuntos militares, en el nombramiento de funcionarios públicos, en la resolución de asuntos administrativos y en la educación del pueblo.

El estado se sostenía con las contribuciones exigidas a los pueblos vencidos y con los tributos que imponía a sus propios miembros, las primeras a través de tratados y los segundos por la ley. Así, las distintas funciones estatales eran cubiertas con estos fondos. Como estructura política dentro del estado se encontraba el calpulli, entre cuyas funciones se contaban las de participar, aunque no en forma amplia en el gobierno y administrar los bienes de la colectividad.

También existía lo que hoy llamamos derecho privado, el cual se ocupaba de regular cuidadosamente las relaciones familiares, la transmisión de la propiedad y las transacciones comerciales, las cuales estaban sujetas a los intereses estatales, tanto en lo que se refería al comercio interno o externo que realizaban los pochtecas.

Mayas.

De acuerdo a estudios realizados en la materia, se encontró que la procedencia de las normas jurídicas mayas tenían dos orígenes: La sanción impuesta por la comunidad y la promulgación específica por parte de la autoridad.

Se presenta un amplio panorama de la burocracia encargada de la administración de justicia. Al igual que en otras culturas de la zona, los mayas tenían un jefe político, religiosos y judicial llamado halach uinic; el cual era asistido por un consejo compuesto por los ah cuch caboob. Las facultades del halach Inc. Eran muy amplias, ya que dictaba normas válidas en todo el territorio que gobernaba; castigaba a los almehenoob, identificados en las fuentes como “nobles”; a los funcionarios públicos; y las infracciones graves de cualquier miembro de la comunidad. Asimismo era el encargado de supervisar los conflictos que se planteaban entre diversas comunidades y personas de distinta aldea. Delegaba funciones en los bataboob, quienes eran los encargados de la gobernación local, incluida la administración de justicia.

Del batab dependían, en cada, localidad, varios ah kulel, que no tenían facultades legislativas; pero podían realizar algunas funciones jurisdiccionales, que correspondían al batab, bajo su vigilancia.

Al final se encontraban los tupiloob cuyas funciones eran de policía.

A semejanza de los mexicas, entre los mayas el lugar que ocupaba el individuo en la pirámide social era un factor muy importante para la aplicación de sanciones. Por lo que la clase alta, a la par de mayores derechos también tenían mayores obligaciones y las sanciones que se le aplicaban a los miembros del estrato superior de la sociedad eran más rígidas que las que se aplicaban a pueblo. Las sanciones además de rígidas debían, debían tener carácter de ejemplaridad, por lo que su ejecución era siempre pública.

Surgimiento del México.

Al momento en que el Virreinato de la Nueva España dejó de serlo, dio paso a una nueva forma de organización política que, aunque varió a lo largo del Siglo XIX, no volvió a formar parte de la monarquía española, ni de ninguna otra estructura política que la abarcara.

A pesar de los varios intentos que se habían realizado, en las primeras décadas del Siglo XIX, para lograr la emancipación política de la “América septentrional”, distintos virreyes había seguido gobernándola. El proceso tuvo como consecuencia la declaratoria formal de independencia que culminó el 28 de agosto de 1821, fecha en que se firmó el Acta de Independencia de la Nación Mexicana.

La entrada triunfal del Ejército de las Tres Garantías en la Ciudad de México, el 27 de septiembre del mismo, así convenció a los partidarios de la continuación del statu quo de que un nuevo proyecto histórico había nacido.

La forma en que se constituiría la Nación Mexicana era la pactada en los Tratados de Córdoba entre Iturbide y O’donojú en los que se establecía que la nueva Nación habría de ser un imperio, cuyo gobierno sería monárquico y constitucional.

La historia del Derecho se divide en dos etapas. La primera va de 1821 a 1867. Dentro de este periodo se presentaron las distintas opciones políticas que se habían gestado desde finales del Siglo XVIII. En cuanto forma de gobierno fueron: Monarquía Constitucional Moderada, República Federal, República Centralista y Dictadura. Tras muchas batallas políticas y militares, intervenciones extranjeras, pérdidas de territorios, etc., la República se restauró el 15 de mayo de 1867.

En esta etapa las personas físicas o sujetos de derecho, se clasificaban de la manera siguiente:

- a) Por la ley natural: nacidos o por nacer, varones y mujeres, mayores de edad (25 años cumplidos) y menores de edad (menos de 25 años), infantes impúberes o pupilos.
- b) Por el “estado” civil: desapareció la distinción entre libres y esclavos, y la de nobles y plebeyos, se mantuvo la de seculares y eclesiásticos, se establecieron distinciones entre vecinos, moradores, transeúntes, habitantes y ciudadanos.
- c) Por el lugar de origen: naturales, extranjeros y naturalizados; los extranjeros no tenían acceso a ciertos cargos y estaba limitada su capacidad para adquirir predios rústicos. A los naturalizados les estaba vedado el acceso a los altos cargos públicos.
- d) Y por último se distinguía entre los que eran pródigos moralmente y los que lo eran jurídicamente, y los que sabían leer y escribir y los que no.

Como se puede notar, el principio de la igualdad ante la ley se vio matizado. La capacidad de goce y ejercicio dependió de múltiples factores. Estas restricciones reflejaban las preocupaciones e ideología de los que dictaban las leyes.

Esta etapa va de 1867 a 1910. Etapa de consolidación del modelo político y económico que resultó triunfante después de casi cincuenta años.

Época juarista.

En 1867, Juárez entró una vez más en la capital y un decreto del 20 de agosto de 1867 anuló con efecto retroactivo la legislación del segundo Imperio.

Al no haber dinero, el ejército fue reducido drásticamente, lo cual lesionó intereses. Una sequía, en 1869, agravó más la situación. Sin embargo, gracias al nuevo sentido de nacionalidad que las desgracias de los últimos años habían dado a México, a la energía del discutible general Sóstenes Rocha, y a figuras como Matías Romero, los próximos años no constituyeron un fracaso total.

En cuanto a la legislación durante los últimos años de Juárez: en 1867, Sebastián Lerdo de Tejada propuso en balde aquellas reformas que hubieran podido hacer funcionar la Constitución de 1857, tratando de devolver cierta independencia al ejecutivo frente al congreso, pero no tuvo éxito.

México había sufrido una total desorganización en materia militar, cosa natural en un ambiente de guerra civil, mezclado con intervención extranjera. Habían surgido múltiples fuerzas irregulares, improvisadas a menudo dedicadas al saqueo. Así se impuso la gran reforma del ejército mexicano, de septiembre de 1867.

Desde 1867 observamos también un serio esfuerzo para mejorar la educación pública. A este tema se refiere la Ley orgánica de la Instrucción Pública en el Distrito Federal, del 2 de Diciembre de 1867, que da una nueva base a la educación pública distrital. De esta organización nació la Escuela Nacional Preparatoria, como base a las diversas carreras profesionales, con un bachillerato variable según las necesidades de éstas.

Un importante propulsor de estas medidas fue Gabino Barreda, el cual por ser convencido positivista, introdujo un tono pragmático, antimetafísico en la educación. La enseñanza pública era gratuita desde 1867 y, además, desde 1869, es laica. Desde entonces, México ha insistido en estos rasgos de la enseñanza.

También merece mención la ley del 30 de Mayo de 1868, en la que se trata de esbozar cierta "clasificación de rentas", o sea, distribución entre los

estados y la Federación de categorías de impuestos. Esta ley tampoco llevó hacia una delimitación exhaustiva en esta importante materia.

De igual forma es importante mencionar, La ley de Orgánica del Amparo, del 20 de Enero de 1869, además, varias normas jurídicas, sin fondo ideológico especial.

El 15 de junio de 1869 se introdujo en el procedimiento penal del Distrito federal el jurado popular, sistema que no dio buen resultado y que en la actualidad es reducido al nivel mínimo por la constitución; y el 4 de Diciembre de 1869 se introdujo la libertad bajo fianza.

Más importante aún sería el movimiento codificador mexicano, en los próximos años. En primer lugar debe mencionarse, al respecto, el Código Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California, del 13 de diciembre de 1870.

Desde 1862, una comisión había estado trabajando para un Código Penal del D.F., que debía sustituir el conjunto heterogéneo de normas, heredadas de la fase virreynal, modificadas y adicionadas por diversas normas emanadas de las autoridades del México independiente.

El porfiriato

De la abundante legislación de la época de Porfirio Díaz, queremos mencionar los siguientes derechos;

1.- Derecho Privado.

Catorce años después del Código Civil de 1870, el Distrito Federal recibió un nuevo código de esta materia. Las principales diferencias entre el Código Civil

de 1884 y el anterior fueron la supresión de la *Portio legitima* (figura tan recomendable para reducir los efectos dañinos del capricho del testador en perjuicio de los miembros de familia más cercanos), la supresión de la *integrum restitutio* y la interdicción por prodigalidad.

Observemos aquí que los códigos civiles de 1870 y 1884, y los códigos de los estados, inspirados en ellos, no permitían la disolución del vínculo matrimonial por divorcio, sino sólo la separación de los cónyuges.

2.- Materia penal.

El código del D.F. de 1871, fue modificado varias veces bajo el porfirismo (26 de Mayo de 1884; 22 de Mayo de 1894; 6 de Junio de 1896; 5 de septiembre de 1896), el 20 de Junio de 1908 se estableció la pena de relegación en el derecho penal distrital. Una comisión que había elaborado un amplio proyecto estaba listo, la revolución ya había comenzado. Sin embargo, el proyecto en el Código Penal del D.F. al mismo tiempo código penal federal de 1931.

En materia penitenciaria distrital se refiere la ley del 14 de Septiembre de 1900, y el reglamento de la Junta de Vigilancia de Cárceles del 20 de septiembre de 1900.

En materia penal federal cabe mencionar los derecho del 30 de Noviembre de 1889 y 11 de febrero de 1890 sobre la libertad provisional y bajo caución, la ley reglamentaria de los artículos 104 y 106 de la Constitución federal, del 6 de Junio de 1896, que establece reglas especiales en cuanto a la responsabilidad penal de altos funcionarios federales, la reglamentación de la extradición, de 1897, y la ley reglamentaria del artículo 113 de la constitución federal, del 12 de septiembre de 1902, que reglamenta la extradición interestatal, dentro de la República.

3.- En materia de educación.

Fue meritoria la labor del porfiriato en beneficio de la educación media y superior (tratándose de educación primaria, sus resultados han sido modestos).

Es también la época de los congresos pedagógicos de 1889 y 1891 (de los cuales el segundo subraya la necesidad de una especial educación rural y de una información nacional del criterio sobre la educación); algunos proyectos importantes llegaron al diario oficial como obligatoria en el Distrito y los Territorios federales la instrucción elemental, laica y gratuita, con un sistema de maestros ambulatorio, en caso de necesidad (su reglamento salió en 1891).

Importante son también el decreto del 19 de Mayo de 1896 que otorga facultades al ejecutivo federal para reglamentar la instrucción primaria pública en el D.F., la ley del 19 de Diciembre de 1896 (Ezequiel A. Chávez) sobre la enseñanza preparatoria en el D.F., y los territorios, la reforma de la enseñanza jurídica del 30 de Diciembre de 1897, y el plan de estudios preparatorios, de 1901, de seis años, reducido a cinco años en 1907. En 1910, cuando fue restablecida la Universidad se decretó la incorporación de los estudios preparatorios en la organización de la universidad. Una gran mejora se presentó el 16 de Mayo de 1905, cuando fue creada la Secretaria de Instrucción pública y Bellas Artes.

El brillo que en materia de humanidades y ciencias naturales circundaba a las sugirió a la intelectualidad mexicana la idea de colocar nuevamente una universidad en el centro de la cultura nacional. El gran propulsor de esta iniciativa fue desde luego, Justo Sierra, y el 22 de Septiembre de 1910, la Universidad constituida por la ley del 26 de Mayo de 1910, fue inaugurada (o, quizás, reinaugurada: la cuestión de la continuidad entre la Universidad de 1910 y la que fue clausurada en 1865 es controvertida).

Desde el comienzo del porfiriato también observamos la preocupación del gobierno por la enseñanza técnica, no universitaria, y por la formación de

maestros para escuelas primarias. En 1979 se publicó el Reglamento de las Escuelas regionales de Agricultura. Tampoco fue descuidada la educación de adultos.

4.- Repartición de la tierra.

Una grave problema nacional era el de procurar que tantas tierras baldías llegaran paulatinamente a ser colonizadas por mexicanos o, a falta de mexicanos interesados, por extranjeros, importantes materias que desde la Constitución de 1857 correspondía claramente a las autoridades federales.

Un intento de repartir los terrenos baldíos entre personas que realmente establecieran allí sus ranchos, se encuentra en las leyes de colonización del 31 de mayo de 1875 y del 15 de Diciembre de 1883. Esta última previó que compañías deslindadoras determinan exactamente en que tierras no habían títulos suficientes, para declararlas propiedades nacional y fraccionarlas en beneficio de colonizadores que recibirían un máximo de 2 500 ha. Por persona. Por sus servicios, tales compañías deslindadoras recibirían una tercera parte de los terrenos en cuestión. Como resultaba difícil encontrar a colonizadores adecuados, la ley del 26 de Marzo de 1894, vino a confirmar los derechos adquiridos por las compañías sobre los terrenos así deslindando, eximiéndoles de sus obligaciones, y el resultado final de esta política, en vez de un fraccionamiento de la tierra entre pequeños propietarios, fue un aumento de los latifundios; además, los indios individuales a núcleos de indios, incapaces de probar debidamente sus derechos, perdieron los terrenos insuficientes titulados. Todo intento de protesta los abusos de las compañías deslindadoras y los grandes terratenientes fueron suprimidos con ayuda de la temida policía rural, aplicándose en caso serios incluso la “Ley Fuga”.

Desde 1890 es evidente la intensificación de la política de reducir a propiedad particular los “ejidos” de los pueblos, y los terrenos “de común repartimiento”. En relación con esta materia también debemos mencionar la

clasificación de los terrenos baldíos del 9 de Febrero de 1885, reformada el 26 de Marzo de 1894 y el decreto del 28 de Noviembre de 1896, que autoriza el ejecutivo para que ceda gratuitamente baldíos a los labradores pobres y a nuevos centros de población y del decreto del congreso del 30 de Diciembre de 1902, que establece nuevas bases para la clasificación, el deslinde y la enajenación de los terrenos baldíos.

En 1910 un 80% de los campesinos no tenían tierra propia, mientras que unas tres mil familias tenían en su poder la casi totalidad de la tierra utilizable del país. Con este aspecto sobrio del porfirismo se relaciona también la serie de injusticias cometidas en perjuicio de los yaquis, en el fin de privarlos de sus tierras (por ejemplo, la ejecución del líder Cajeme, autentico héroe popular, y la venta de miles de yaquis como esclavos, sobre todo a los terratenientes de Quintana Roo). También los mayas fueron víctimas de represión en 1884.

El sistema de las deudas transmisibles de padres a hijos, apuntadas en las tiendas de raya, habían creado una forma moderna de esclavitud. Sólo si el nuevo amo estaba dispuesto a liquidar la deuda, un peón podía cambiar de hacendado; si salía sin dejar la cuenta saldada, la fuerza pública lo devolvería a su original amo acreedor.

5.- Relaciones internacionales.

En esta materia se observa, por parte del México porfirista gran actividad, firmándose múltiples tratados (para el arreglo pacífico de los conflictos internacionales, 1901; para el arbitraje obligatorio; para la protección de la propiedad industrial, 1903; y otros) y adhiriéndose México a diversas convenciones multilaterales (de amistad, comercio, navegación, protección de marcas. De propiedad literaria, industrial, extradición, etc.) A esta fase pertenece también el arbitraje respecto del Chamizal. Recordamos también que México fue seleccionado como sede de la Segunda Conferencia de la Unión Panamericana (actualmente la OEA), en 1901- 1902.

La revolución mexicana.

Tras la reelección de don Porfirio, Francisco I. Madero había huido del país, y probablemente hubiera abandonado sus ambiciones políticas, si Doroteo Arango (Francisco Villa) y Pascual Orozco no hubiera iniciado un movimiento armado, que indujo a Madero a regresar para colocar su Plan de San Luís Potosí (octubre de 1910) entre las manos de estos caudillo.

Después de la revolución armada, durante la fase de su “institucionalización”, la motivación de los líderes fue a menudo el idealismo y a veces la simple búsqueda del poder y de ventajas materiales.

En Octubre de 1911, Madero salió elegido como presidente y Pino Suárez como vicepresidente. El nuevo gobierno, no inspiró mucha confianza en cuanto a su voluntad y capacidad para imponer un eficaz Reforma Agraria, por lo que el 28 de Noviembre de 1911, Zapata y sus colaboradores presentaron el Plan de Ayala, que previó la entrega de una tercera parte de los latifundios a los campesinos y la confiscación total de las tierras de los hacendados que se opusieran el Plan.

La constitución de 1917.

La situación social, económica y política de fines del siglo XIX y la primera mitad del XX originó la *REVOLUCIÓN MEXICANA*. Los campesinos no eran dueños de las tierras que trabajaban y sufrían una vida llena de injusticias, pues los propietarios, en lugar de explotar la tierra, explotaban a los hombres.

Los obreros carecían de derechos e intolerables condiciones de trabajo pesaban sobre ellos. Las desigualdades entre las clases sociales eran cada vez más profundas. La Constitución de 1857 había cedido su vigencia a la dictadura de un hombre, y el pueblo de México por alcanzar la democracia y la justicia,

empuño las armas en lo que puede llamarse la primera revolución social del siglo XX.

Después del triunfo de Carranza- Obregón, el camino estaba libre para la elaboración de una nueva constitución cuya cuna era la ciudad de Querétaro.

Esta constitución de 1917 fue una declaración de guerra multilateral, dirigida a los hacendados, los patronos, el clero y las compañías mineras (que perdieron sus derechos al subsuelo). El efecto potencialmente peligroso de la constitución, fue suavizado por el hecho de que Venustiano Carranza logró tranquilizar a la iglesia y a las compañías petroleras, mediante promesas de que, bajo su régimen, la constitución no tendría una eficacia total.

Del desarrollo jurídico posrevolucionario a la crisis de 1982.

Después del asesinato de Venustiano Carranza se inició la fase de 1920 a 1982, en la que se institucionalizaron muchos logros de la Revolución. Después, en el otoño de 1982, se manifestó la profunda y larga “crisis mexicana”, con lo cual comenzó un nuevo capítulo en la historia de nuestro país.

La Constitución ha sufrido desde la Revolución gran número de modificaciones (más de trescientas), sobre todo en sus artículos 3, 18, 27, 30, 34, 43, 49, 51, 54, 59, 73, 79, 82, 83, 88, 89, 115, 123, 135, dentro de estos artículos se modificó algunos aspectos importantes tales como:

- A. La ampliación del periodo presidencial de cuatro a seis años
- B. La introducción de diputados de Partido
- C. La concesión del derecho de voto a las mujeres
- D. Ejercicio de los derechos inherentes a la ciudadanía a 18 años
- E. La ampliación de la facultad de las cámaras de citar a ciertos altos funcionarios con el fin de obtener informes

- F. La equiparación jurídica de los sexos
- G. Representación proporcional en el nivel municipal
- H. Facultades para los estados y municipios de contraer créditos económicamente justificados
- I. Derecho al trabajo digno
- J. El deber de los padres de preservar el derecho de menores a la satisfacción de sus necesidades.

La crisis económica mexicana de 1982 había tenido una larga gestación, caracteriza sobre todo por un endeudamiento irresponsable, hecho bajo la ilusión de una gran prosperidad futura, basada en nuestras riquezas petroleras. Después de los triunfos de la OPEP durante los setenta, empero, el mercado petrolero se desquició gravemente en 1981 y el fundamental desequilibrio financiero de México surgió en Agosto de 1982.

Entre los demás cambios constitucionales (los cuales son muchos) durante el periodo de 1982 a 1997, conviene mencionar el cambio del sistema educativo, necesario por las nuevas relaciones entre la iglesia y el Estado; la formal obligatoriedad de la educación secundaria (1993); el reconocimiento del pluriculturalismo de la nación mexicana (1992); la modificación del sistema Agrario y la posibilidad de que sociedades mercantiles se dediquen a la agricultura (1992); la autonomía del Banco de México respecto del Ejecutivo Federal (1993); la duplicación de diputados de Partidos (1986) y la introducción del principio de proporcionalidad en las Cámaras de Senadores, junto con el aumento de los senadores de 2 a 4 por entidad, además de la generalización de la Presidencia Federal debe ser de hijo de mexicanos que a su vez sean mexicanos por nacimiento, la reforma zedillista de la Suprema Corte (1994); la separación entre la PGR y la asesorías Jurídicas del gobierno federal (1994); el fortalecimiento del sistema de defender la Constitución mediante la creación de las acciones de inconstitucionalidad (reforma al artículo 105, en 1996), y la revisión total de la relación entre Estados e Iglesia, heredada de la fase juarista y la de Revolución

Mexicana (enmienda del Artículo 130, en 1992). Respecto al derecho administrativo, en años recientes se ha creado la Secretaría de Seguridad Pública Federal, con la nueva Policía Federal Preventiva.

III. MARCO TEÓRICO

Conceptos generales:

Definiciones generales:

Sujeto o persona.- Es todo ente capaz de tener facultades y deberes. Es el ente capacitado por el Derecho para actuar como sujeto activo o pasivo en las relaciones jurídicas.

Bienes Inmuebles.- Son los bienes adheridos al suelo.

Bienes Muebles.- Son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por una fuerza exterior.

Bienes divisibles.- Son los susceptibles de fraccionar sin que el valor económico de la suma de las partes, sea inferior al valor de todo.

Bienes indivisibles.- Son aquellos cuyo valor económico total sólo existe en tanto constituya una unidad.

Bienes corpóreos.- Son los que pueden ser captados por los sentidos.

Bienes incorpóreos.- Son aquellos que no pueden ser percibidos por los sentidos.

Bienes de Uso común.- Son inalienables e imprescriptibles, pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la Ley.

Patrimonio.- Conjunto de derechos, obligaciones y cargas valorizables en dinero que constituye una universalidad, el cual está constituido por un activo y un pasivo. El activo está integrado por un conjunto de bienes y derechos apreciables en dinero y el pasivo, por un conjunto de obligaciones en general, igualmente susceptibles de apreciación pecuniaria.

Propiedad.- Derecho de gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modificaciones que fije la Ley.

Copropiedad.- Es cuando una cosa o derecho pertenece proindiviso a dos o más personas.

Poseción.- Es una relación o estado de hecho. Una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento con ánimo de propietario.

Compraventa.- Es el contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Condominio.- Es aquél en que las unidades, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, y pertenezcan a uno o varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Artículos de leyes vigentes relativas a condominios:

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga:

Entre los artículos que podrían interesar a nuestro Reglamento se encuentran:

El artículo 14 que hace referencia al Municipio Libre como base del Estado de Querétaro. El artículo 17 que indica la división política del Estado en 18 Municipios. El artículo 18 habla de los límites y extensiones municipales así como de que la cabecera municipal de Querétaro será Santiago de Querétaro. El artículo 79 señala que los Municipios tienen personalidad jurídica y patrimonio propio. El artículo 83 señala que los municipios administrarán su patrimonio conforme a la Ley y el artículo 86 señala que los municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, otorgar licencias y permisos de construcción, así como expedir reglamentos de policía y gobierno municipal.

Los artículos antes señalados se describen en el Apéndice 1 del presente documento.

Código civil para el Estado de Querétaro:

Bienes inmuebles: Los artículos 729 y 730 definen el concepto de bienes inmuebles los cuales son el suelo y las construcciones adheridas a él, plantas y árboles unidos a la tierra, así como todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija y que no pueda separarse sin deterioro alguno, asimismo señala que los inmuebles recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio.

Bienes muebles: Los artículos 731 al 738 se refieren a los bienes muebles, su definición y clasificación. Considerando muebles a todos los cuerpos que puedan trasladarse de un lugar a otra, ya sea por si mismos o influenciados por una fuerza externa. Del artículo 745 al 754 habla de la clasificación de los bienes de acuerdo a las personas a quienes pertenecen, ya sean del dominio público o propiedad de particulares.

Públicos: Son los que pertenecen a la Federación, Estado o Municipios. Estos se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. Siendo los de uso común inalienables e imprescriptibles. Los bienes de servicio público son inalienables e imprescriptibles mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Particulares: Son todas las cosas cuyo dominio pertenece a particulares y de las que no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o mediante autorización de la ley.

Posesión: De acuerdo a los artículos 770 y 771 es poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho.

Propiedad: De acuerdo al artículo 810, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Copropiedad: De acuerdo a los artículos 912 al 920 y del 925 al 935, la copropiedad es cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas. El uso de los beneficios y cargas será proporcional a sus respectivas porciones. Señalando que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, pero al mismo tiempo adquieren obligaciones respecto a las mismas.

Servidumbre: De acuerdo a los artículos 1031 al 1043, la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro de distinto dueño, siendo inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen. Asimismo, las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

En sí, la servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Clasificándose en continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

1. Continuas: Son aquéllas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.
2. Discontinuas: Son aquéllas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.
3. Aparentes: Son las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.
4. No aparentes: Son las que no presentan signo exterior de su existencia.

Contratos: De acuerdo a los artículos 1654 al 1659 del Código Civil, un convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que crean o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Para la existencia de un contrato se requiere de consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato.

Compraventa: De acuerdo a los artículos 2117 al 2119, 2130, 2143, 2147, 2149, 2184 al 2190, 2900 habrá compraventa cuando uno de los contratantes a transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Existiendo diferentes tipos de contratos, ya sea de venta o permuta. En caso de que la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o

medidas, no habrá lugar a la rescisión aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Cabe señalar que, de acuerdo a los artículos arriba mencionados, los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Asociaciones y sociedades: Del artículo 2553 al 2570 se definen lo que son las asociaciones y las asambleas, admisiones y extinciones de las mismas.

Una asociación se constituye cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. Una asociación tiene la facultad de admitir y excluir asociados, regirse por estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros. Siendo la asamblea general el poder supremo de las asociaciones, en las cuales el director o directores tendrán las facultades que les concedan los estatutos y la asamblea general.

Los artículos antes señalados se describen en el Apéndice 2 del presente documento.

Código Urbano para el Estado de Querétaro:

La normatividad vigente para Condominios se encuentra contenida en el Código Urbano para el Estado de Querétaro de la siguiente manera (Cuadro 3.1):

Cuadro 3.1. Código Urbano para el estado de Querétaro, referente a Condominios.

Título Tercero:	De los fraccionamientos, lotificación y conjuntos habitacionales, comerciales e industriales.	
Capítulo XI:	Del régimen de propiedad en condominio.	
Sección Primera:	Disposiciones generales.	Art. 175 a 185
Sección Segunda:	De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.	Art. 186 a 200
Sección Tercera:	De las asambleas.	Art. 201 a 203
Sección Cuarta:	Del administrador.	Art. 204 a 206
Sección Quinta:	Del comité de vigilancia.	Art. 207
Sección Sexta:	Del reglamento de administración del condominio.	Art. 208
Sección Séptima:	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	Art. 209 a 216
Sección Octava:	Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.	Art. 217 a 218
Sección Novena:	De la autorización para la urbanización y prestación de servicios.	Art. 219 a 236

De acuerdo al Código Urbano se considera condominio aquél en que las unidades, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas 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 varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Siendo la esencia del condominio el que los propietarios o condóminos tengan un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa, por el reglamento del condominio de que se trate y por las

disposiciones del Código civil para el Estado de Querétaro, las del Código Urbano y otras leyes aplicables.

Los condominios se clasifican, de acuerdo a su estructura de la siguiente manera:

- I.- Como condominio vertical.
- II.- Como condominio horizontal.
- III.- Como condominio mixto.

En el caso de las áreas de donación al Municipio, deberán tener a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público, por lo que algunas de éstas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

En el Código Urbano se señalan de manera general, los requisitos para la constitución del condominio, así como su extinción, modificación, definiciones, derechos y obligaciones de los condóminos, los indivisos, la definición de las áreas comunes, etc.

Los artículos antes señalados se describen en el Apéndice 3 del presente documento.

IV. ANALISIS DE REGLAMENTOS DE CONDOMINIOS VIGENTES EN OTROS MUNICIPIOS Y ESTADOS.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Sinaloa:

Este reglamento fue publicado en el periódico oficial el 22 de septiembre de 1973.

La normatividad vigente para Condominios para Sinaloa se encuentra contenida en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio indicada en el Cuadro 4.1.

De acuerdo a esta Ley, se considera condominio 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 lugar común de aquel o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos tendrá un derecho individual de propiedad sobre su departamento, vivienda , casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los lugares y partes comunes del inmueble, necesario para su adecuado uso o disfrute.

Esta Ley incluye un apartado referente a desarrollos urbanos integrales o turísticos que se caracterizan por su ubicación en lugares que la autoridad determine como zona apta para el turismo. En este concepto, del total de la superficie del terreno, el promotor del desarrollo deberá destinar por lo menos el 15 % del terreno para jardines y áreas de uso común.

Cuadro 4.1. Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Sinaloa.

Capítulo I:	Del régimen de propiedad en condominio.	Del artículo 1 al 6.
Capítulo I BIS:	De los desarrollos urbanos integrales o turísticos en condominio	Del Artículo 6 Bis-A al 6 Bis-H.
Capítulo Segundo:	De las disposiciones relativas a los condominios y de los bienes de propiedad individual y común.	Del artículo 7 al 19.
Capítulo Tercero:	De los condominios construidos por organismos públicos	Del artículo 20 al 24.
Capítulo Cuarto:	De las asambleas.	Del artículo 25 al 27.
Capítulo Quinto:	Del administrador.	Del artículo 28 al 30.
Capítulo Sexto:	Del comité de vigilancia.	Artículo 31.
Capítulo Séptimo:	Del reglamento del condominio.	Artículo 32.
Capítulo Octavo:	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	Del artículo 33 al 38.
Capítulo Noveno:	De los gravámenes	Del artículo 39 al 40.
Capítulo Décimo:	De la Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio	Del artículo 41 al 42.

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

Este reglamento fue publicado en el periódico oficial el 10 de diciembre de 2002.

La normatividad vigente para Condominios para el Distrito Federal se encuentra contenida en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la siguiente manera (Cuadro 4.2):

Cuadro 4.2: Estructura de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

TÍTULO PRIMERO	DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES	
Capítulo I:	De las disposiciones generales	Del artículo 1 al 2.
Capítulo II:	De la constitución, modalidades y extinción del Régimen de Propiedad Condominal.	Del Artículo 3 al 14.
TÍTULO SEGUNDO	DE LA CALIDAD DE CONDOMINIO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN	
Capítulo I:	Del condominio y su propiedad exclusiva	Del artículo 15 al 24.
Capítulo II:	De los bienes considerados de propiedad común.	Del artículo 25 al 30.
TÍTULO TERCERO	DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS	
Capítulo I:	De la supremacía y atribuciones de la Asamblea.	Del artículo 31 al 36.
Capítulo II:	De la administración.	
Sección Primera	Del nombramiento y facultades de los administradores	Del artículo 37 al 46.
Sección Segunda:	Del nombramiento y atribuciones del Comité de Vigilancia	Del artículo 47 al 50.
TÍTULO CUARTO	DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL	
Capítulo I:	Del reglamento del condominio	Del artículo 52 al 55.
Capítulo II:	De las cuotas previstas para gastos y obligaciones comunes	Del artículo 56 al 62.
Capítulo III:	De los gravámenes al condominio	Del artículo 63 al 64.
Capítulo IV:	De las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal	Del artículo 65 al 75.
TÍTULO QUINTO	DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR	
Capítulo Único:		Del artículo 76 al 78-bis.
TÍTULO SEXTO	DE LA CULTURA CONDOMINAL	
Capítulo Único:		Del artículo 79 al 82.
TÍTULO SÉPTIMO	DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO	
Capítulo Único:		Del artículo 83 al 85.
TÍTULO OCTAVO	DE LAS SANCIONES	
Capítulo Único:		Del artículo 86 al 88.

De acuerdo a esta Ley, se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Esta Ley incluye diversos aspectos que no se contemplan en otros Reglamentos o Leyes, como son:

- Clasificación de condominios por uso; los cuales pueden ser habitacionales, comerciales o de servicios, industriales o mixtos.
- La aparición de una Procuraduría Social para regular las controversias que se susciten entre los condóminos.
- La inclusión de un título dedicado exclusivamente a promover la cultura condominal.

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco:

La vigencia de este reglamento es a partir del 21 de abril de 1985.

Lo relativo a condominios en el Estado de Jalisco se encuentra contenido en esta Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles, la cual esta distribuida de la siguiente manera (Cuadro 4.3):

Cuadro 4.3: Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco.

Capítulo I:	Del régimen de propiedad y condominio.	Del artículo 1 al 8.
Capítulo II:	De las disposiciones relativas a los condominios y de los bienes de propiedad exclusiva y común.	Del artículo 9 al 18.
Capítulo III:	De los condominios construidos o financiados por organismos públicos.	Del artículo 19 al 23.
Capítulo IV:	De las asambleas.	Del artículo 24 al 26.
Capítulo V:	Del administrador.	Del artículo 27 al 29.
Capítulo VI:	Del comité de vigilancia.	Artículo 30.
Capítulo VII:	Del reglamento de administración del condominio.	Artículo 31.
Capítulo VIII:	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	Del artículo 32 al 38.
Capítulo IX:	De los gravámenes.	Del artículo 39 al 40.
Capítulo X:	De la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.	Artículo 41 y 42.

De acuerdo a esta Ley, el régimen de propiedad y condominio, en atención a las características de las edificaciones realizadas o en proceso de construcción, podrán ser de tipo vertical, horizontal o mixto, e implica siempre, mientras subsista, la habitabilidad del inmueble y la coexistencia inseparable de derechos exclusivos de propiedad plena individual, con derechos condominales de propiedad proporcional sobre los bienes identificados como de uso común del grupo específico de condóminos.

Sin embargo, esta Ley no aporta algo significativo a la investigación.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco:

Lo relativo a condominios para el Estado de Tabasco esta contenida en los artículos 78 al 123 de l Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado.

De acuerdo a esta Ley, se considera régimen de propiedad en condominio a aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre un departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Además del horizontal, vertical y mixto, este reglamento clasifica a los condominios según la naturaleza jurídica de quien lo promueve y conforme al uso que se le pretenda dar al suelo.

Por su naturaleza jurídica:

- De orden privado: Es el que constituyen los particulares.
- De orden público: Son los que constituyan las instituciones y organismos públicos.

Por su uso:

- Habitacional
- Comercial
- De mercados
- De cementerios
- Industriales
- Especiales.

En el artículo 120 de esta Ley se hace referencia al área de donación para condominios mixtos habitacionales, comerciales, industriales o especiales, en donde se señala que en caso de contar con una superficie mayor a los diez mil metros cuadrados, o se componga de 50 o mas departamentos, viviendas, casas o locales, el promoverte deberá donar a favor del Ayuntamiento el diez por ciento del predio debidamente urbanizado.

En el artículo 122 se manifiestan dos tipos de modalidades para realizar las obras de urbanización; ya sea urbanización inmediata o urbanización por etapas, sin embargo, el condominio deberá ser entregado con las obras de urbanización correspondientes totalmente terminadas, contando con un plazo de tres años para la conclusión de las mismas.

Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México.

La vigencia de este reglamento es a partir del 16 de febrero de 1979.

Lo relativo a condominios en el Estado de México se encuentra contenido en este Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio, la cual esta distribuida de la siguiente manera (Cuadro 4.4):

Cuadro 4.4: Estructura del Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México.

Capítulo I:	Objeto y definiciones	Del artículo 1 al 8.
Capítulo II:	De las licencias o autorizaciones de condominios.	Del artículo 9 al 13.
Capítulo III:	De los condominios verticales.	Del artículo 14 al 21.
Capítulo IV:	De los condominios horizontales.	Del artículo 22 al 31.
Capítulo V:	De los condominios mixtos.	Del artículo 32 al 35.
Capítulo VI:	De la venta de condominios.	Del artículo 36 al 39.
Capítulo VII:	Disposiciones generales.	Del artículo 40 al 49.
Capítulo VIII:	Sanciones.	Del artículo 50 al 52.

Este Reglamento contiene preceptos que regulan la construcción y el establecimiento de condominios de acuerdo a su tipo: vertical, horizontal o mixto, señalando los requisitos que deberán cumplir para su constitución, modalidades y restricciones, enfocándose básicamente al aspecto técnico tales como superficies mínimas de cada unidad privativa, frentes mínimos de lotes, áreas de estacionamiento, secciones de vialidades, de recreación y áreas verdes.

Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche.

Lo relativo a condominios en el Estado de Campeche se encuentra contenido en la Ley de fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido, la cual esta distribuida de la siguiente manera (Cuadro 4.5):

Cuadro 4.5: Estructura de la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche.

TÍTULO PRIMERO	DISPOSICIONES GENERALES	
TÍTULO SEGUNDO	DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE TERRENO	
TÍTULO TERCERO	DE LAS UNIDADES HABITACIONALES	
TÍTULO CUARTO	DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES	
Capítulo I:	De la propiedad en condominio.	Del artículo 67 al 75.
Capítulo II:	De los bienes privativos y de los bienes comunes.	Del artículo 76 al 90.
Capítulo III:	De la administración del condominio.	Del artículo 91 al 99.
Capítulo IV:	De las cargas y obligaciones de los condominios.	Del artículo 100 al 106.
Capítulo V:	De los gravámenes y afectaciones materiales del condominio	Del artículo 107 al 110.

TÍTULO QUINTO: DEL USO Y DISFRUTE DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO

TÍTULO SÉXTO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

De acuerdo a esta Ley, existe propiedad en condominio cuando diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, y siendo susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen 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.

Dentro del Capítulo II, en el artículo 89 de esta Ley señala que las obras que requieran los techos en su parte exterior y en los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por *sismos, rayos o hundimientos diferenciales*.

Dentro del Capítulo III, artículo 91, fracción V, referente a la asamblea de condóminos; se señala que en caso de que un solo condómino represente más del 50 % de los votos, se requerirá, además el 50 % de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila.

Este reglamento fue publicado en el periódico oficial el 6 de agosto de 1982.

La normatividad vigente para Condominios para el Estado de Coahuila se encuentra contenida en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la siguiente manera (Cuadro 4.6):

Cuadro 4.6: Estructura de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila.

Capítulo Primero:	Del régimen de propiedad en condominio.	Del artículo 1 al 7.
Capítulo Segundo:	De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.	Del artículo 8 al 23.
Capítulo Tercero:	De las asambleas y del administrador	Del artículo 24 al 30.
Capítulo Cuarto:	Del reglamento del condominio.	Del artículo 31.
Capítulo Quinto:	De los gastos, obligaciones fiscales y controversias.	Del artículo 32 al 38.
Capítulo Sexto:	De los gravámenes	Artículo 39 y 40.
Capítulo Séptimo:	Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio	Artículo 41 y 42.

De acuerdo a esta Ley, se considera condominio cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos 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.

Esta Ley no aporta nada relevante a la investigación realizada.

Reglamento de Fraccionamientos en Irapuato, Guanajuato.

Este reglamento fue publicado en el periódico oficial el 26 de noviembre de 1997.

Lo relativo a condominios en el Municipio de Irapuato, Gto. Se encuentra contenido en el Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, la cual esta distribuida de la siguiente manera (Cuadro 4.7):

Cuadro 4.7: Estructura del Reglamento de Fraccionamientos en Irapuato, Guanajuato.

TÍTULO I	DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	
Capítulo Único:	Disposiciones generales.	Del artículo 1 al 23.
TÍTULO II	DE LOS DESARROLLOS	
Capítulo Primero:	De los Fraccionamientos.	
Sección Primera.-	De los fraccionamientos habitacionales.	Del artículo 24 al 40.
Sección Segunda.-	De los fraccionamientos comerciales.	Del artículo 41 al 42.
Sección Tercera.-	De los fraccionamientos industriales.	Del artículo 43 al 52.
Sección Cuarta.-	De los fraccionamientos agropecuarios.	Del artículo 53 al 54.
Sección Quinta.-	De los fraccionamientos turísticos, recreativo o deportivo.	Artículo 55.
Sección Sexta.-	De las áreas de donación.	Del artículo 56 al 58.
Capítulo Segundo:	De los desarrollos en condominio.	Del artículo 59 al 74.
TÍTULO III	DE LAS AUTORIZACIONES	
Capítulo Primero:	De los requisitos previos.	Del artículo 75 al 84.
Capítulo Segundo:	De la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio	Del artículo 85 al 89.
Capítulo Tercero:	Del procedimiento para la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio.	Del artículo 90 al 130.
Capítulo Cuarto:	De las autorizaciones de divisiones y notificaciones.	Del artículo 131 al 134.

Capítulo Quinto:	Del procedimiento para la autorización de divisiones y notificaciones.	Del artículo 135 al 138.
Capítulo Sexto:	De la autorización de las relotificaciones.	Del artículo 139 al 140.
Capítulo Séptimo:	Del procedimiento para la autorización de las relotificaciones.	Del artículo 141 al 146.
TÍTULO IV		
DE LAS OBLIGACIONES		
Capítulo Primero:	De las obligaciones en general.	Del artículo 147 al 153.
Capítulo Segundo:	De las obligaciones de los adquirentes.	Del artículo 154 al 157.
Capítulo Tercero:	De las obligaciones de las autoridades.	Del artículo 158 al 160.
TÍTULO V:		
DE LAS NOTIFICACIONES, TERMINOS E INSPECCIONES.		
Capítulo Primero:	De las citaciones y notificaciones.	Del artículo 161 al 165.
Capítulo Segundo:	Del procedimiento para la inspección y vigilancia.	Artículo 166.
Capítulo Tercero:	Del procedimiento para la clausura, desocupación, desalojo o demolición.	Del artículo 167 al 181.
TÍTULO VI:		
Capítulo Primero:	De los medios de defensa.	Artículo 182.

De acuerdo a este Reglamento, se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común y a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

En el artículo 60 se especifica la clasificación de los condominios, conforme a su uso, los cuales pueden ser: habitacional, comercial, de servicios, turísticos, industrial, y de usos mixtos compatibles.

En el artículo 62 se estipulan las superficies mínimas de áreas verdes con que debe de contar el condominio de acuerdo al número de viviendas del condominio. Las áreas de equipamiento urbano deberán ubicarse fuera del condominio y escriturarse a favor del Municipio.

La sección de vialidad interna de acuerdo a este Reglamento deberá ser de 10.00 metros incluyendo superficie de rodamiento y banquetas. Los andadores deberán contar con 1.20 metros de ancho como mínimo.

Reglamento de la Ley de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

Este reglamento fue publicado en el periódico oficial el 13 de abril de 1979.

Lo relativo a condominios en el Estado de Morelos se encuentra contenido en el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjunto Habitacionales del Estado, la cual esta distribuida de la siguiente manera (Cuadro 4.8):

Cuadro 4.8: Estructura del Reglamento de la Ley de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos.

Capítulo I:	Disposiciones generales.	Del artículo 1 al 3.
Capítulo II:	De las Autoridades.	Del artículo 4 al 29.
Capítulo III:	De los fraccionamientos.	Del artículo 30 al 80.
Capítulo IV:	De los condominios.	Del artículo 81 al 89.
Capítulo V:	De los conjuntos habitacionales.	Del artículo 90 al 108.
Capítulo VI:	De la inspección y supervisión.	Del artículo 109 al 117.

En este Reglamento únicamente se hace mención de la tramitación de los condominios ante las autoridades de una forma por demás escueta, sin embargo, es importante señalar que en el artículo 86, deja a criterio de las autoridades los requisitos y especificaciones de obras, aprobar proyecto y otorgar autorizaciones definitivas en condominios que se edifiquen de tres a diez unidades ya sean horizontales o verticales.

V. REQUISITOS PARA LA CONSTITUCION DE UN CONDOMINIO EN EL MUNICIPIO DE QUERETARO.

Autorización de proyecto en condominio

La autorización de proyecto de condominio se basa en el artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, tramitándose en la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

Artículo 178.- Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del fraccionamiento, deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, una solicitud que contenga:

I.- La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.

II.- Planos de localización y urbanización del terreno, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar.

III.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que puede comprender el régimen de condominio.

IV.- La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se

requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio.

V.- Propuesta para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que algunas de éstas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

VI.- Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio, y

VII.- Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

Requisitos ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal:

- Solicitud de autorización de condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Bitácora de obras de urbanización. (En caso de contar con vialidad interior)
- Copia de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.
- Dictamen de Impacto vial. (En caso de solicitarlo el Dictamen de Uso de Suelo)

- Propuesta de ventas.
- 4 copias de proyecto arquitectónico individual. (Casa tipo, local, etc,)
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.
- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- Archivo digital del proyecto.

Tiempo de tramitación: 10 días hábiles.

Costo: Variable de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio.

Declaratoria de régimen de propiedad en condominio.

Al igual que la autorización de proyecto de condominio, la emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio corre a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, de acuerdo al artículo 179 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Artículo 179.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaratoria que en su caso expedirá la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones, a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Requisitos ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal:

- Solicitud para declaratoria de régimen de propiedad en condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Copia del contrato o recibo de agua potable y alcantarillado.
- Copia de Números oficiales. (Exterior e interiores)
- Copia de Licencia de Construcción.
- Memoria descriptiva del condominio.
- Tabla de indivisos.
- Reglamento interior del condominio.
- Avalúo o presupuesto de las construcciones y obras de urbanización.
- 4 copias de proyecto arquitectónico.
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.
- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- 2 copias del proyecto de instalación hidráulica y sanitaria.
- Proyectos de agua potable, drenaje y alcantarillado debidamente aprobado por la dependencia correspondiente.

Tiempo de tramitación: 10 días hábiles.

Costo: Variable de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio.

Registro en la Dirección de Catastro.

Documentación solicitada para la incorporación de nuevos condominios:

- 01.- Copia legible del plano general o de distribución del condominio autorizado, en donde se señale la ubicación de cada una de las unidades privativas y áreas de uso común.
- 02.- Aviso notarial de la constitución del régimen de propiedad del condominio, en original y dos copias, con sello y firma autógrafa del fedatario público ante el cual se protocolizar la constitución del condominio.
- 03.- Original y copia del avalúo del inmueble sujeto al régimen de condominio conteniendo todas las superficies de construcción y elementos considerados en la escritura constitutiva, elaborado por perito valuador registrado en el estado y que cumpla con el “instructivo para la formulación de avalúos de inmuebles para efectos fiscales en el Estado de Querétaro” .
- 04.- Copia del último recibo del pago del impuesto predial del predio origen del condominio.
- 05.- Copia de la escritura constitutiva del condominio.
- 06.- Copia de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.
- 07.- Original y copia de la memoria descriptiva del condominio que contenga como mínimo la descripción del inmueble, descripción de los muebles en propiedad común, descripción de las unidades privativas, descripción de las construcciones y calidad de los materiales empleados, cálculo y determinación de indivisos (asignado por un perito valuador con registro en el Estado)

08.- Copia del número oficial del condominio y de los números oficiales de las unidades privativas.

09.- Copia legible del o los planos arquitectónicos y de distribución autorizados de las construcciones privativas y de uso común.

10.- Copia de la licencia de construcción del condominio y en su caso aviso de terminación de obra.

11.- Copia de la fianza de garantía por vicios ocultos.

12.- Copia de plano certificado de deslinde catastral del predio origen del condominio.

13.- Archivo digital que contenga los planos de distribución autorizados del condominio y de las construcciones.

14.- Archivo digital que contenga la relación de unidades privativas y áreas comunes de acuerdo a los requisitos.

15.- Georeferenciado en coordenadas U.T.M.

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Las referencias legales para la inscripción de un Condominio en el Registro Público de la Propiedad y Comercio son las siguientes:

Artículo 2895.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establece la ley;

III. Cuando los Fedatarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; salvo los casos en que se demuestre la inexactitud registral;

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, excepto en los casos en que por la naturaleza de los bienes o del crédito otorgado no sea factible la individualización o la determinación correspondiente, siempre y cuando se fijen las bases para una u otra, y

VII. Cuando falte algún otro requisito de forma que deba llenar el documento de acuerdo con el Código y otras leyes aplicables.

Artículo 2897.- Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; así mismo constará la mención de haberse agregado el croquis al legado respectivo:

II. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago de capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de estos y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres, estado civil, régimen conyugal y domicilio de las personas que por sí o por medio de representante hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las sociedades, por su razón social o denominación.

VI. La naturaleza del acto o contrato;

VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado; y

VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro.

Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Artículo 180.- Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue al apéndice:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional; asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las salas, secciones o unidades que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origina la separación de los condominios en grupos distintos, que podrán constituirse en la misma escritura, la cual contendrá además las disposiciones generales comunes a todos los condominios que resulten en la unidad condominal.

II.- La existencia de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente o, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a través de la Unidad Administrativa que corresponda, en el sentido de ser factible el proyecto general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad, que requieran

este tipo de obras, aun cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción:

III.- Una descripción general de las construcciones y los materiales empleados o que vayan a emplearse.

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, su nomenclatura, situación, medidas, áreas libres y, en su caso, espacios para estacionamiento de vehículos, y demás datos necesarios para identificarlo, si así lo establecen las autoridades urbanísticas, en los términos de la fracción II de este artículo.

V.- El valor de avalúo que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

VIII.- En su caso, las características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por las autoridades municipales o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en su caso, y

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio.

En el caso del condominio horizontal, tendrá aplicación, en lo conducente, los requisitos contenidos en las demás fracciones de este artículo; y en los casos a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción II del Artículo 188, deberán identificarse plenamente la situación, medidas y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como de aquellos en los cuales estén construidas todas las obras que tendrán carácter de zonas de uso común, su destino y demás especificaciones a que se refiere la fracción VII de este artículo. También se requerirá exhibir los permisos de construcción para las obras de uso común y estipular el lapso en que los condóminos deberán edificar en los lotes de propiedad individual. Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio, y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas del condominio vertical y del horizontal según los señalamientos anteriores. En todo caso, al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y por el Notario el plano general del terreno y el plano de distribución que contenga la ubicación, superficie, medidas y linderos correspondientes a cada uno de los lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de propiedad privativa, así como los elementos comunes que integran el condominio, e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condóminos. De la documentación anterior y de cualquier otra que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias certificadas notarialmente, para el debido desempeño de su cargo.

De conformidad con la anterior, el documento en el cual se constituya el régimen de propiedad en condominio, y que se presente al Registro Público de la Propiedad, deberá contar con los siguientes requisitos:

- Antecedente de propiedad.
- Boleta de pago de impuesto predial.
- Declaratoria del régimen de propiedad en condominio.
- Pólizas de fianzas (derivadas de la declaratoria).
- Licencia de construcción.
- Constancia de números oficiales de las unidades privativas.
- Plano condominal.
- Plano arquitectónico.
- Oficio de factibilidad de agua potable.
- Oficio de factibilidad de energía eléctrica.
- Descripción del régimen de propiedad en condominio.
- Descripción de las áreas comunes.
- Integración del expediente técnico y cálculo de indivisos.
- Dictamen de uso de suelo o en su caso ratificación de dictamen.
- Pago de impuestos y derechos por supervisión de obra.
- Reglamento del condominio.
- Avalúo condominal.

El tiempo de tramitación (inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio) para un condominio es de 15 a 20 días hábiles, contados a partir de la fecha de firma de la escritura. El plazo antes mencionado puede variar en función de la disponibilidad del área técnica de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, y no se dispone ninguna disposición legal que determine plazo exacto.

El tiempo para la obtención de los documentos antes citados fluctúa entre los dos y tres meses, a excepción de los oficios de factibilidad de agua potable y factibilidad de energía eléctrica, para los cuales no existe un plazo determinado, extendiéndose en algunos de los casos hasta un año.

Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causan por la constitución de un régimen de propiedad en condominio, varían en función del valor fiscal de la unidad condominal.

El costo por la constitución de un condominio varía entre el 0.7 % y el 1.0 % del valor total del condominio.

VI.- PRINCIPALES PROBLEMAS SURGIDAS POR LA AUSENCIA DE UNA NORMATIVIDAD CLARA Y PRECISA Y PROPUESTAS PARA SU PREVENCIÓN.

En este capítulo, a través de encuestas realizadas a personas que intervienen en la constitución de un condominio, se lograron detectar algunos de los principales problemas que se presentan en la conformación de un condominio. Como a continuación se indican:

Condominios en Centro Histórico:

A la fecha existe una gran incertidumbre referente a la tramitación que debe seguir este tipo de edificaciones para poder constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio, debido a que en el artículo 180 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro solicita como requisito para constituir el condominio, la existencia de una licencia de construcción expedida por el Ayuntamiento, y la mayoría de estos edificios datan del siglo XVI, lo cual quiere decir que, en primer lugar; tienen que tramitar una constancia de construcción, en la mayoría de los casos no cuentan con cajones de estacionamiento suficientes de acuerdo al Reglamento de Construcción vigente en el Municipio, por lo regular no cumplen con el coeficiente de ocupación y utilización del suelo, sus accesos son de dimensiones mínimas, etc.

Propuesta: Se propone la generación de una comisión de revisión de proyectos especiales con la participación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para estos casos, para su análisis.

Falta de peritos en la materia, en los procesos de conformación de condominios:

Al no exigir en la tramitación la firma o aval de un perito en la materia que revise el proyecto condominio desde el inicio, los tiempos de tramitación se van extendiendo y no es hasta la Inscripción del Condominio en el Registro Público de la Propiedad y Comercio cuando se dan cuenta de que calcularon mal las superficies, los indivisos, los planos no contienen la información requerida por el Registro Público, por lo que deben corregir sus proyectos iniciando los trámites nuevamente.

Propuesta: Cabe señalar que un arquitecto o ingeniero civil con cédula no es garantía de que tenga conocimientos respecto a la conformación de condominios, se necesita de un perito valuador que siga el proceso del condominio desde su inicio hasta la realización de la memoria descriptiva, cálculo de indivisos y el avalúo condominal. Por lo que se propone la inclusión en el reglamento de la figura de perito en condominios.

Secciones de vialidades interiores no definidas:

Debido a la naturaleza del condominio, no existe una legislación que regule las secciones de las vialidades interiores del mismo, lo cual es de suma importancia ya que no es lo mismo las vehículos que transitarían en un condominio habitacional que en uno industrial o comercial, por lo que al ingresar el proyecto a revisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano, éste es sujeto al criterio del servidor público que lo revisa, sin ninguna normatividad más que las de diseño urbano.

Propuesta: En este aspecto se propone establecer criterios que vayan desde la sección mínima de banquetas, de rodamiento hasta andadores

dependiendo del tipo de condominios de acuerdo a su uso, ya sea habitacional popular, medio, residencial, campestre, comercial, industrial o especial.

Superficie y Frente mínimo para una unidad privativa:

Al autorizarse una densidad de uso de suelo, se toma en cuenta la superficie total del lote, sin embargo al momento de proyectar el condominio, el promotor debe considerar las áreas verdes, circulaciones, control de acceso, cajones de estacionamiento de visitas, etc, dejando viviendas con frentes mínimos que; aunque cumplen con el Reglamento de Construcción y con la densidad autorizada en el Dictamen de Uso de Suelo, no dan la oportunidad de crecimiento al condómino.

Propuesta: El frente y la superficie mínima de cada unidad privativa deberán estar relacionadas con el tipo de condominio que se desarrolle, debido a que no es lo mismo un condominio habitacional popular que uno residencial o uno de industria pesada a uno de bodegas de almacenamiento.

Coefficientes de Ocupación de Suelo y Coeficiente de Utilización de Suelo (COS y CUS):

En condominios horizontales, surge el problema de que algunos promotores pretenden que, para la autoridad considere las vialidades y áreas verdes del condominio dentro del cálculo de los coeficientes de ocupación y utilización el suelo, construyendo en la totalidad de las áreas privativas, sin embargo se considera que estos coeficientes son importantes porque generan dentro de cada proyecto individual: iluminación y ventilación natural a dichas áreas.

Propuesta: En este punto se propone establecer que para condominios de áreas o lotes, el coeficiente de ocupación de suelo y el de utilización del suelo se deberá de revisar de forma individual en cada una de las propuestas arquitectónicas.

Asignación de cajones de estacionamiento:

En todo tipo de condominio, el no asignar los cajones de estacionamiento a sus respectivas áreas privativas desde el proyecto arquitectónico y acta constitutiva del condominio de una manera clara y precisa, es el principal generador de problemas entre condóminos, esto debido a que al no existir una repartición de los mismos, el condómino mas cercano a un cajón de estacionamiento considera que, por lógica, ese debe ser el suyo y si además tiene 2 vehículos entonces considerará que los 2 cajones mas cercanos son suyos.

Propuesta: Cada condómino deberá tener en proyecto autorizado y por escrito en la escritura de su área privativa, la ubicación con medidas y colindancias del cajón o cajones de estacionamiento que por derecho le corresponda. Esto se logrará desde la revisión del proyecto arquitectónico del condominio hasta su protocolización en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Áreas de donación en condominios:

Cuando un condominio no pertenezca a un fraccionamiento debidamente autorizado que haya dado cumplimiento al Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro referente al área de donación, al momento de desarrollar el condominio este deberá cumplir con dicha obligación. El problema se genera cuando el área de donación del condominio cuenta con una superficie menor a 90.00 m². que es el lote mínimo aceptable para otorgar una licencia de

construcción, con lo cual no sería de utilidad para el Municipio, quedando como un área sin utilidad para nadie.

Propuesta: En este rubro, se propone establecer mecanismos claros y sencillos para el pago en efectivo del área de donación cuando la superficie de la misma no exceda a la mínima necesaria estipulada en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Municipal.

Áreas para contenedores de basura:

Debido a que los condominios son áreas privadas, los servicios de limpieza municipal no tienen acceso a dichos desarrollos, motivo por lo cual los condóminos deben sacar su basura al acceso del condominio, generando una imagen por demás desagradable, además de ser un foco de infección para todos los que viven por la zona.

Propuesta: Se propone la estandarización de áreas para contenedores de basura de acuerdo al uso del condominio y a la cantidad de unidades privativas del mismo, de acuerdo a las medidas mínimas que proporcione la Secretaría de Servicios Municipales.

Cajones de estacionamiento para visitas:

El ser humano al ser un ser social por naturaleza, busca la asociación con otras personas afines, el problema radica cuando el condominio habitacional cuenta con una vialidad mínima, la vivienda tiene únicamente un cajón de estacionamiento y su frente es menor a 5.00 mts. Generando molestia entre los demás condóminos, debido a que obstruyen sus accesos, bloquean vialidades etc.

Propuesta: Se propone la inclusión de un apartado que, dependiendo de la cantidad de unidades privativas en el condominio y el requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento obligatorios de acuerdo al Reglamento de Construcción se aumente un porcentaje para el uso de visitas.

Estudios de Impacto Vial:

Debido al constante crecimiento demográfico y vehicular en la ciudad y el diseño de los condominios, ha generado que una gran cantidad de vehículos se incorpore a las vialidades municipales por un solo acceso, generando grandes congestionamientos viales por la insuficiencia en la capacidad de las mismas.

Propuesta: Se propone que de un número determinado de áreas privativas en adelante sea obligatoria la presentación de un Dictamen de Impacto Vial para generar las obras de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de nuestras vialidades.

Cultura de Condominios:

De acuerdo a los estudios realizados, se pudo constatar que mucha gente no sabe la diferencia entre vivir en un condominio y vivir en un fraccionamiento debidamente autorizado, no saben los derechos y obligaciones que adquieren al comprar una vivienda bajo este régimen ni de las cuotas de mantenimiento que tienen que cubrir. Lo cual genera un gran descontento porque se dan cuenta de lo que adquirieron hasta que empiezan a surgir los problemas.

Propuesta: Se propone la creación de un área dentro de las Delegaciones Municipales que se encarguen de difundir todo lo referente a los condominios, sus

pros y contras, sus derechos y obligaciones para que la gente sepa realmente lo que esta adquiriendo.

Por tal motivo se propone la creación de un reglamento de condominios que cubra estos aspectos técnicos no previstos en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

VII.- PROPUESTA DE UN REGLAMENTO DE CONDOMINIOS QUE COMPLEMENTE LA LEY VIGENTE.

Después de analizar los principales problemas que se presentan en la constitución de un régimen de propiedad en condominio, se muestra a continuación una propuesta de reglamento de condominios para el Municipio de Querétaro, el cual consta de sesenta y dos artículos distribuidos en diez capítulos, como a continuación se señala:

CAPITULO I
OBJETO Y DEFINICIONES

CAPITULO II
DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONDOMINIOS

CAPITULO III
DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES

CAPITULO IV
DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES

CAPITULO V
DE LOS CONDOMINIOS MIXTOS

CAPITULO VI
DE LAS UNIDADES CONDOMINALES

CAPITULO VII
DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

CAPITULO VIII
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO IX
SANCIONES

CAPITULO X
CULTURA CONDOMINAL

CAPITULO I

OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Este documento es complemento del Título III, Capítulo XI del Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Artículo 2.- El presente Reglamento regirá a todas las obras e instalaciones en condominio, los cambios de construcciones a este régimen de propiedad, así como el establecimiento de áreas en condominio cuando sobre esos terrenos se realicen obras que requieran de licencia de construcción.

Artículo 3.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a).- "*Condominio*" al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad.
- b).- "*Condómino*" al propietario de una unidad privativa que tiene sobre ella derechos y obligaciones.
- c).- "*Condominio Vertical*" la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación, y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- d).- "*Condominio Mixto*" la combinación de las dos modalidades anteriores.
- e).- "*Parte Privativa*" de la propiedad exclusiva en condominio.
- f).- "*Parte Común*" el conjunto de terrenos y construcciones, copropiedad de los condóminos que debe permanecer indiviso y de uso general para los mismos.

g).-*"Terreno del Condominio"* a la superficie total del inmueble en que se establece el régimen de propiedad en condominio.

h).-*"Terreno Común"* a la parte del terreno propiedad de los condóminos destinados al uso en general.

i).-*"Terreno Privativo"* a la parte o porción del condominio destinada al uso exclusivo del condómino.

j).-*"Edificación"* a todo tipo de construcción destinada a habitación, comercio, industria, despacho, taller y en general, al desarrollo de la actividad humana.

k).-*"Edificación o Instalaciones Comunes"* a la parte de la construcción o instalaciones destinadas al uso de todos los condóminos.

l).-*"Edificación Privativa"* a la parte de la construcción destinada al uso exclusivo de un condómino.

m).-*"Secretaría"* a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

n).-*"Dirección"* o *"Autoridad"* a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 4.- Los condominios pueden tener las siguientes modalidades: Verticales, horizontales y mixtos.

Artículo 5.- Asimismo, de acuerdo a su uso los condominios pueden ser:

- Habitacional

- Comercial
- Industriales
- De cementerios
- Especiales.

Artículo 6.- Las construcciones en condominio, la ampliación de ellas, y el cambio de construcciones ya realizadas a este régimen de propiedad, estarán sujetos a previa autorización por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 7.- La autoridad tendrá, las siguientes facultades y atribuciones en materia de condominios:

- Conceder o negar autorizaciones o licencias de instalaciones y obras sujetas al régimen de condominio.
- Fijar las restricciones para el establecimiento de condominios en construcciones, así como en terrenos que se pretenda dotar de servicios que requieran licencia para realizar las obras y además, determinar el uso o destino de los mismos, ya sea en forma general o especial para zonas determinadas o casos concretos.
- Inspeccionar las obras o instalaciones en proceso de construcción, urbanización o terminadas.
- Ordenar la suspensión de las obras, cancelar, revocar o declarar la caducidad de la licencia o autorización, y en su caso, conceder prórrogas.

CAPITULO II

DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONDOMINIOS

Artículo 8.- Para la tramitación de la licencia de construcción de un condominio o para el cambio a este régimen de propiedad de una edificación ya construida, previamente deberá obtener por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano

Municipal la Autorización de Proyecto de Condominio correspondiente, para lo cual deberá presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de autorización de condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original por propietario y perito en condominios.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Bitácora de obras de urbanización. (En caso de contar con vialidad interior)
- Copia de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.
- Dictamen de Impacto vial. (En caso de solicitarlo el Dictamen de Uso de Suelo)
- Propuesta de ventas.
- 4 copias de proyecto arquitectónico individual. (Casa tipo, local, etc,)
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.
- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- Archivo digital del proyecto.

Artículo 9.- Para el otorgamiento de licencias de construcción de condominios, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, los siguientes documentos:

- Solicitud para Licencia de Construcción emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal firmada en original por propietario y perito en condominios.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia de la Autorización de Proyecto de Condominio.
- Dictamen de Uso de Suelo.
- Manifestación de Impacto Ambiental
- Dictamen de Impacto Vial.
- Copia de números oficiales.
- Alineamiento.
- Cuatro copias de proyecto arquitectónico.
- Dos copias de proyecto estructural.
- Dos copias de proyecto de instalaciones hidrosanitarias.

En caso de ubicarse dentro de la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro, deberá presentar la Autorización de Proyecto por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Artículo 10.- En el caso de existir vialidades dentro del condominio, el promotor deberá tramitar la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para su revisión y en su caso, aprobación:

- Solicitud para licencia para ejecución de obras de urbanización en condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original por propietario y perito en condominios.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del oficio de autorización del proyecto de condominio.
- Copia del contrato o recibo de agua potable y alcantarillado.
- Presupuesto de las obras de urbanización.
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.

- 2 copias de proyectos de agua potable, drenaje y alcantarillado debidamente aprobado por la dependencia correspondiente.
- 2 copias de proyectos de electrificación del condominio debidamente aprobada por la dependencia correspondiente.

Artículo 11.- Para obtener la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, previamente deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para su revisión y en su caso, aprobación.

- Solicitud para declaratoria de régimen de propiedad en condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original por propietario y perito en condominios.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Copia del contrato o recibo de agua potable y alcantarillado.
- Copia de Números oficiales. (Exterior e interiores)
- Copia de Licencia de Construcción.
- Memoria descriptiva del condominio.
- Oficio emitido por la Secretaría de Seguridad Pública, en donde se indique que se ha dado cumplimiento a lo señalado en el Dictamen de Impacto Vial correspondiente.
- Tabla de indivisos.
- Reglamento interior del condominio.
- Avalúo o presupuesto de las construcciones y obras de urbanización actualizado.
- 4 copias de proyecto arquitectónico.
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.

- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- 2 copias del proyecto de instalación hidráulica y sanitaria.

Artículo 12.- Para la tramitación del Dictamen Técnico aprobatorio para la entrega y recepción de las obras de urbanización del promotor a los condóminos, previamente deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para su revisión, inspección física y en su caso, aprobación:

- Solicitud ante la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original por propietario y perito en condominios.
- Copia de la Licencia para Ejecución de Obras de urbanización del condominio.
- Copia de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.
- Acta de entrega de la Comisión Estatal de Aguas. (C.E.A.)
- Acta de entrega de la Comisión Federal de Electricidad. (C.F.E.)
- Copia del recibo de la fianza contra vicios ocultos en construcción.
- Copia del recibo de la fianza contra vicios ocultos en urbanización.
- Acta constitutiva de la asociación de condóminos inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Acta de asamblea de lo asociación de condóminos debidamente protocolizada, donde se apruebe la recepción del condominio.
- Pruebas de laboratorio de pavimentos, banquetas y guarniciones.
- Copia de los recibos de pago de la Autorización de Proyecto de Lotificación, Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, Derechos de Supervisión, Impuesto sobre Superficie Vendible (En su caso).

Artículo 13.- En caso de aprobación de cualquiera de los trámites antes señalados, la Dirección emitirá por escrito la autorización correspondiente; previo

pago de los derechos correspondientes; en un plazo no mayor de treinta días naturales a partir de la fecha de ingreso del trámite. En caso negativo, se dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

Artículo 14.- En las autorizaciones que emita la Dirección se harán constar los usos y destinos de los inmuebles en condominio y las partes integrantes de ellos.

Artículo 15.- En los condominios horizontales o mixtos, se deberá obtenerse la licencia de construcción de manera individual por cada una de las edificaciones de uso privativo, en los siguientes casos:

a) Cuando el terreno privativo sobre el que se desea realizar la construcción pertenezca a una persona distinta de la que estableció el condominio originalmente.

b) Cuando la obra no se realice simultáneamente con las obras comunes del condominio.

CAPITULO III

DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES

Artículo 16.- Los condominios verticales podrán autorizarse en todos los lotes de fraccionamientos siempre y cuando la Autorización de Proyecto de Lotificación y el plano correspondiente indiquen el número de unidades privativas autorizado, su superficie, uso autorizado de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo y no se trate de lotes unifamiliares.

Artículo 17.- Los condóminos no podrán hacer adiciones a la superficie construida, ni realizar obras que afecten al condominio, a los demás condóminos,

o a la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de la edificación, ni tampoco incurrir en omisiones que produzcan esos resultados.

Artículo 18.- El frente mínimo de lote para ubicar vivienda de tipo dúplex será de doce metros o mayor en zonas o fraccionamientos de habitación popular y de dieciséis metros o mayor en zonas o fraccionamientos residenciales. Debiendo ser las edificaciones propias estructuralmente independientes entre sí.

Artículo 19.- En caso de que el terreno del condominio no cumpla con los requisitos del artículo anterior, las edificaciones propias de condominios dúplex deberán superponerse entre sí en sus distintos niveles, respetando el Coeficiente de Ocupación del Suelo (Cos), el Coeficiente de Utilización del Suelo (Cus) y el Coeficiente de Absorción del Suelo (Cas).

Artículo 20.- Los condominios verticales destinados a habitación con cinco o más departamentos, deberán disponer de un área de estacionamiento de vehículos para servicios, empleados y visitantes.

Esta área será adicional a la requerida por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Artículo 21.- El área adicional a que se refiere el artículo anterior permitirá estacionar no menos de un vehículo por cada cuatro departamentos o fracción de que conste el condominio.

Artículo 22.- Las partes de los condominios verticales no son sujetas a subdivisión.

CAPITULO IV

DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES

Artículo 23.- Salvo el caso de conjuntos habitacionales de interés social que comprendan varias manzanas de un fraccionamiento, los condominios horizontales sobre los que deban realizarse obras que requieran licencia de construcción, cumplirán con las características y disposiciones técnicas que se enumeran en este capítulo.

Artículo 24.- El acceso a conjuntos habitacionales desde la vía pública, se hará por medio de una comunicación única. En ningún caso tendrán acceso directo a la vía pública los terrenos privativos del condominio ni comunicación directa con otros condominios o propiedades.

Se exceptúan de cumplir esta disposición los locales comerciales que formen parte de condominios habitacionales, así como los condominios dedicados a uso comercial.

Artículo 25.- Cualquier circulación horizontal interna para vehículos en áreas comunes tendrán un ancho mínimo de 10.00 metros de los cuales 7.00 metros serán destinados a arroyo vehicular y 1.50 metros de sección de cada banqueteta. En caso de que la vialidad interna del condominio se ubique contigua a la colindancia del mismo, se podrá omitir la construcción de la banqueteta respectiva, dando una sección mínima de 8.50 metros.

Los andadores deberán tener una sección mínima de 4.00 mts.

Artículo 26.- Los espacios para estacionamiento de vehículos que prevé el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, deberán situarse al interior de las unidades privativas, o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo

pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado que no sea de su propiedad.

Artículo 27.- En zonas residenciales o de habitación popular, el condominio se delimitará de la vía pública y de los terrenos circundantes por medio de una barda o reja con altura no menor de dos metros.

Artículo 28.- La superficie de cada uno de los terrenos privativos no será menor de ochenta metros cuadrados en zonas habitacionales residenciales, sesenta metros cuadrados en zona de habitación popular, quinientos metros cuadrados en zonas industriales, doscientos metros cuadrados en residenciales campestres.

Artículo 29.- Los terrenos privativos deberán contar con un frente no menor a ocho metros en zonas residenciales, seis metros en zonas de habitación popular, quince metros en zonas industriales y diez metros en zonas residenciales campestres.

Artículo 30.- En el área común e inmediato a la puerta de entrada se construirá un tablero en donde se localice el medidor del consumo de agua, los medidores de consumo de energía eléctrica, así como los controles de cualquier servicio público o privado que sirva al condominio. El personal del Ayuntamiento y los empleados de los servicios públicos o privados, tendrán libre acceso a estos equipos durante las horas hábiles del día.

Artículo 31.- Las áreas de uso común del condominio, excluyendo la de calles, vías de circulación, y estacionamiento de vehículos, no será menor del 15% de la suma del área de todos los terrenos privativos del condominio. Esta superficie se dedicará preferentemente, a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas para uso de todos los condóminos.

Artículo 32.- Deberán hacerse las instalaciones necesarias para lograr que la recolección de basura por medio de los vehículos Municipales pueda realizarse en forma fácil y eficiente, de acuerdo a la Secretaría de Servicios Municipales.

Artículo 33.- Los condominios horizontales destinados a habitación con cinco o más viviendas o lotes, deberán disponer de un área de estacionamiento de vehículos para servicios, empleados y visitantes.

Esta área será adicional a la requerida por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Artículo 34.- El área adicional a que se refiere el artículo anterior permitirá estacionar no menos de un vehículo por cada cuatro unidades privativas o fracción de que conste el condominio. A excepción de condominios comerciales, los cuales se regirán por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Artículo 35.- Por cada grupo de ciento veinte unidades o fracción (casa, lotes o departamento) del conjunto, deberán construirse los siguientes servicios:

- a) Un edificio destinado a convivencia e integración social, con superficie cubierta no menor de un metro cuadrado por unidad.
- b) Una caseta de policía o control de acceso, equipado debidamente.
- c) Un jardín de juegos infantiles con superficie no menor de dos metros cuadrados por unidad.
- d) Un depósito de basura con las facilidades necesarias para el acarreo de la misma, de acuerdo a las especificaciones que señale la Secretaría de Servicios Municipales.

Artículo 36.- En los condominios horizontales, una vez fijadas las dimensiones y características de los terrenos privativos aprobados por la autoridad, no se

permitirán subdivisiones ni fusiones de éstos. Tampoco se permitirán modificaciones de sus dimensiones, salvo las que sean consecuencias de pequeños ajustes debido a errores o discrepancia en las mediciones. Debido a que alteraría la conformación original del condominio.

Artículo 37.- Queda prohibida la construcción de obras provisionales tanto en los terrenos privativos como en los comunes. Se exceptúan las bodegas, oficinas y talleres requeridos para la construcción de la obra definitiva, debiendo retirarse estas obras provisionales al quedar en condiciones de ser ocupadas las obras definitivas.

Artículo 38.- Las construcciones de los condominios deberán disponer de una red de drenaje independiente (pluvial y sanitario), salvo en los casos en que se ubiquen en zonas o fraccionamientos que únicamente cuenten con un drenaje combinado.

CAPITULO V

DE LOS CONDOMIMOS MIXTOS

Artículo 39.- Los condominios mixtos se sujetarán a todas las disposiciones que sean aplicables, tanto de los condominios verticales como de los condominios horizontales, en su parte relativa.

CAPITULO VI

DE LAS UNIDADES CONDOMINALES

Artículo 40.- Una unidad condominal se presenta cuando se construyan o constituyan dos o más condominios en un inmueble, ya sea de forma vertical, horizontal o mixta, sea susceptible de aprovechamiento independiente y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Artículo 41.- Los condóminos tendrán un derecho particular y exclusivo de propiedad sobre su condominio y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de la Unidad Condominal, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Artículo 42.- Al momento de adquirir una propiedad bajo este esquema, el propietario adquiere además de los derechos y obligaciones del condominio en donde se ubica su unidad privativa, derechos y obligaciones respecto a la Unidad Condominal.

Artículo 43.- Para la tramitación de la licencia de construcción en una unidad condominal o para el cambio a este régimen de propiedad de una edificación ya construida, previamente deberá obtener por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la Autorización de Proyecto de Unidad Condominal correspondiente, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud de autorización de condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Bitácora de obras de urbanización. (En caso de contar con vialidad interior)
- Copia de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.
- Dictamen de Impacto vial. (En caso de solicitarlo el Dictamen de Uso de Suelo)
- Propuesta de ventas.
- 4 copias de proyecto arquitectónico individual. (Casa tipo, local, etc.)
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.

- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- Archivo digital del proyecto.

Artículo 44.- Para el otorgamiento de licencias de construcción de los condominios pertenecientes a la Unidad Condominal, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, los siguientes documentos:

- Solicitud para Licencia de Construcción emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia de la Autorización de Proyecto de la Unidad Condominal.
- Dictamen de Uso de Suelo.
- Manifestación de Impacto Ambiental
- Dictamen de Impacto Vial.
- Copia de números oficiales Exterior y de los condominios integrantes.
- Alineamiento.
- Cuatro copias de proyecto arquitectónico.
- Dos copias de proyecto estructural.
- Dos copias de proyecto de instalaciones hidrosanitarias.

Artículo 45.- Para obtener la Declaratoria de Régimen de Propiedad de la Unidad Condominal, previamente deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para su revisión y en su caso, aprobación.

- Solicitud para declaratoria de régimen de propiedad en condominio emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmada en original.

- Copia de constancia de propiedad del predio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- Copia del recibo de pago predial actualizado.
- Copia del dictamen de uso de suelo.
- Copia del contrato o recibo de agua potable y alcantarillado.
- Copia de Números oficiales. (Exterior e interiores)
- Copia de Licencia de Construcción.
- Memoria descriptiva del condominio.
- Oficio emitido por la Secretaría de Seguridad Pública, en donde se indique que se ha dado cumplimiento a lo señalado en el Dictamen de Impacto Vial correspondiente.
- Tabla de indivisos.
- Reglamento interior de la Unidad Condominal.
- Avalúo o presupuesto de las construcciones y obras de urbanización pertenecientes a la Unidad Condominal.
- Programa de obras de urbanización. (En caso de existir vialidad interior)
- 4 copias de proyecto arquitectónico.
- 4 copias de planta de conjunto o sembrado.
- 4 copias de plano de matematización de áreas.
- 2 copias del proyecto de instalación hidráulica y sanitaria.
- Proyectos de agua potable, drenaje y alcantarillado debidamente aprobado por la dependencia correspondiente.

Artículo 46.- En caso de aprobación de cualquiera de los trámites antes señalados, la Dirección emitirá por escrito la autorización correspondiente; previo pago de los derechos correspondientes; en un plazo no mayor de treinta días naturales a partir de la fecha de ingreso del trámite. En caso negativo, se dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

Artículo 47.- La sección mínima de vialidad en una Unidad Condominal estará definida en base al número de unidades privativas que lo integren, de acuerdo al análisis de las autoridades competentes.

Artículo 48.- Las áreas de uso común de la Unidad Condominal, excluyendo la de calles, vías de circulación, y estacionamiento de vehículos, no será menor del 15% de la suma del área de todos los terrenos privativos del condominio. Esta superficie se dedicará preferentemente, a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas para uso de todos los condóminos.

CAPITULO VII

DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

Artículo 49.- En los casos que señala el artículo 223 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor de un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro el total del 10 por ciento de la superficie total del predio, por concepto de área de donación, la cual se utilizará para los fines que el Ayuntamiento de Querétaro convenga.

En la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro, se podrá exentar de cumplir con el área de donación, siempre y cuando el promotor incluya dentro del proyecto un área equivalente al 15 % de la superficie total del predio la cual se destinará única y exclusivamente a área verde.

Artículo 50.- El área de donación deberá cumplir con las siguientes características:

- a) Deberá contar con frente a una vía pública, debidamente reconocida por el Municipio de Querétaro.

- b) Debe contar con los servicios básicos de infraestructura, tales como obras de urbanización, agua potable, drenaje, electricidad.
- c) Deberá ser completamente independiente al condominio o Unidad Condominal.
- d) Deberá contar con una proporción frente fondo de 1 a 2 ó 1 a 3, para su mejor aprovechamiento.

Artículo 51.- En caso de que el condominio se pretenda constituir en un predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado, éste quedará exento de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 223 del Código Urbano para el estado de Querétaro.

Artículo 52.- Cuando el área de donación sea menor a 100 metros cuadrados, el promotor deberá depositar el importe que corresponda al 10 por ciento del valor de su predio, con base al avalúo comercial que realice un perito valuador previamente designado por la Dirección.

Artículo 53.- Previo a la emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el promotor deberá dar cumplimiento a la Escrituración del área de donación correspondiente.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54.- El tipo y las características de los condominios deberán ajustarse al de las zonas o fraccionamientos en que se ubican.

Artículo 55.- En los permisos, alineamientos, licencias o autorizaciones que expida la autoridad se harán constar las restricciones del uso o destino de los inmuebles en condominio.

Artículo 56.- Previamente a la expedición de una licencia o autorización, el solicitante deberá cubrir las contribuciones relativas.

Artículo 57.- Los propietarios o poseedores de inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad en condominio quedan obligados a respetar las restricciones, modalidades o lineamientos que fije al respecto la autoridad.

Artículo 58.- El propietario, promotor o constructor de un condominio, serán solidariamente responsables del pago de impuestos y derechos que se originen, hasta que se hayan terminado totalmente las obras y vendido todas las partes propias mediante la escritura pública correspondiente.

Artículo 59.- Los condóminos, causahabientes, inquilinos, cuidadores y los administradores de propiedades construidas en condominios están obligados a permitir el paso al interior de las partes comunes, a las autoridades legítimas encargadas de su vigilancia o relacionadas en alguna forma con el condominio, a fin de que dichas autoridades puedan realizar las funciones que tienen encomendadas legalmente.

CAPÍTULO IX

SANCIONES

Artículo 60.- A los infractores de este Reglamento se les impondrá, previa audiencia, las sanciones siguientes:

- Suspensión de operaciones de ventas y multas de 250 VSM a 12,000 VSM a quienes comprometan o inicien la venta de un condominio sin obtener previamente la autorización correspondiente, o no recaben oportunamente la prórroga de los documentos requeridos por este Reglamento.

- Multa de 250 VSM a 12,000 VSM a quienes modifiquen la construcción de obras en condominio respecto a los planos y proyectos autorizados, independientemente de la obligación de demoler todo lo construido en violación de este Reglamento o de la licencia de construcción.
- Multa de 250 VSM a 12,000 VSM a quienes destinen propiedades en condominio a diferentes fines de aquellos señalados en los planos de aprobación del condominio o en la Escritura Constitutiva.
- Cualquiera otra infracción a alguna de las disposiciones contenidas en este Reglamento que no tenga sanción especial o expresamente señalada en el mismo, será sancionada con multa de 25 VSM a 2,250 VSM según la gravedad de la falta.
- Suspensión de la ejecución de las obras.

En caso de reincidencia en violaciones al presente Reglamento, se hará acreedor a la revocación de la licencia de construcción, o de la autorización, para los efectos legales conducentes.

Artículo 61.- Para la aplicación de cualquiera de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se citará al presunto infractor en forma personal, considerando como su domicilio el propio del condominio. La notificación para la cita contendrá los datos relativos a la oficina en donde debe comparecer, día y hora señalados para la audiencia y su objeto.

CAPITULO X

CULTURA CONDOMINAL

Artículo 62.- La cultura condominal se define como todos aquellos elementos necesarios para una sana convivencia, como son el respeto, la tolerancia, la corresponsabilidad, la participación y la aceptación mutua, entre otros.

Artículo 63.- El H. Ayuntamiento de Querétaro será responsable de promover la cultura condominal entre los ciudadanos a través de las Delegaciones Municipales en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 64.- El promotor del condominio se obliga al momento de firmar la escritura de compra venta de una unidad privativa; de hacer entrega de la siguiente documentación:

- Copia del reglamento de condominio.
- Copia de la memoria descriptiva del condominio.
- Proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones hidrosanitarias de su unidad privativa.

VIII.- APLICACIONES DEL REGLAMENTO

Este proyecto de reglamento de condominios para el Municipio de Querétaro, se podrá aplicar a cualquier tipo de condominio que se pretenda desarrollar en este Municipio. Desde el promotor de vivienda, empresarios, empresas constructoras, industriales hasta el ciudadano que quiera construir o constituir una construcción en condominio.

El presente reglamento establecerá los criterios técnicos que van desde secciones mínimas de vialidades interiores, requisitos para la tramitación, criterios para la transmisión del área de donación, frentes mínimos de lote, superficies mínimas de áreas privativas hasta la introducción de mecanismos para la creación de una cultura condominal entre los ciudadanos.

Los criterios antes citados incluidos en el proyecto de reglamento se pusieron en operación de manera temporal en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal a través del Área de Fraccionamientos y Condominios, para analizar las reacciones de los diferentes sectores que tramitan condominios en nuestro municipio.

Dando como resultado el que la mayoría de los usuarios, al momento de plantearles los nuevos criterios y explicarles su función preventiva dentro del desarrollo del condominio, accedieron a realizar los cambios a su proyecto de tal forma que se constató que en caso de aprobarse este reglamento, no se tendrá mayor problema al momento de aplicarlo.

IX.- CONCLUSIONES

Debido a las grandes lagunas jurídicas existentes en la Legislación vigente en nuestro Municipio en materia de Condominios, se investigaron todos los aspectos que interfieren en la construcción o constitución de un condominio en este municipio.

Desde el sustento legal, partiendo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, el Código Civil y el Código Urbano para el Estado de Querétaro, analizando la historia del Derecho desde los romanos, los aztecas, el México Virreinal hasta nuestros días.

Realizando análisis de reglamentos de otros Estados de la República, los requisitos actuales de las autoridades en la materia para la constitución de un condominio en esta ciudad, hasta llegar a la interacción con los actores de este tipo de esquema de propiedad, con el fin de analizar sus puntos de vista, criterios y expectativas relacionadas con el tema.

Con este proyecto no se pretende descubrir el hilo negro en materia de condominios, sino detectar cuales son nuestros vacíos legales, en este campo del quehacer inmobiliario, analizar las soluciones en otros Estados y Municipios, adecuando los puntos más importantes de otras leyes o reglamentos que sean factibles de aplicar en nuestra entidad, analizando nuestro sustento legal, historia y la idiosincrasia de nuestra gente, para lograr de este modo un documento útil a nuestra comunidad.

Por tal motivo el presente proyecto de reglamento permitirá al profesional, promotor y ciudadanía en general, tener los elementos, criterios, conceptos, metodología y sustento legal necesarios para la constitución de cualquier

inmueble bajo el Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Municipio de Querétaro.

Constituyéndose en una herramienta jurídica idónea para que los actos de la autoridad estén enmarcados en un Estado de Derecho que garantice la justicia, equidad y certeza de otorgar a cada quien lo que le corresponde y a la sociedad en general la seguridad de un marco común de actuación equilibrada para todos.

Queda a la autoridad competente y a quienes deban legislar en la materia, dar paso a este proyecto de reglamento, con el cual además de atender al marco de sus responsabilidades, entregarán reglas de convivencia claras y elementos ciertos para que las inversiones en materia de condominios sean social y económicamente realizables.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Código Civil para el Estado de Querétaro.

Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Derecho Romano Patrimonial, Aldo Topacio Ferreti, Universidad Nacional Autónoma de México.

Derecho Romano, U.A.I.M .

Historia del Derecho Mexicano , Marco Antonio Ortiz Porras

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Ley -19537 Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria en España

Ley de Condominios de Oaxaca.

Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Estado de Coahuila.

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco.

Libro de Derecho Romano, Alfonso Flores Macedo.

Reglamento de Condominios en la República de Chile.

Reglamento de Condominios para el Municipio de Morelia Michoacán

Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio del Estado de México.

Reglamento de Estacionamiento del Municipio de Monterrey, N.L.

Reglamento de Fraccionamientos en León Guanajuato.

**Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos
Habitacionales del Estado de Morelos.**

Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.

Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

Requisitos y Reglamentos de San Pedro N.L.

APÉNDICE

Apéndice 1

Artículos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga aplicables a la materia:

Artículo 14.- El Estado de Querétaro adopta para su régimen interior la forma de gobierno republicano representativo y popular; teniendo como base de su organización política y administrativa el Municipio Libre.

Artículo 17.- La división política y administrativa del territorio de la Entidad comprende los siguientes municipios:

- Amealco de Bonfil.
- Arroyo Seco
- Cadereyta de Montes
- Colón
- Corregidora
- El Marqués
- Ezequiel Montes
- Huimilpan
- Jalpan de Serra
- Landa de Matamoros
- Pedro Escobedo
- Peñamiller
- Pinal de Amoles
- Querétaro
- San Joaquín
- San Juan del Río
- Tequisquiapan y
- Tolimán

Artículo 18.- Los municipios tendrán los límites y extensiones que señale la Ley Orgánica Municipal y sus Cabeceras serán las poblaciones de sus mismos nombres con excepción de Querétaro, que tendrá por cabecera a la ciudad de Santiago de Querétaro, El Marqués que la tendrá en La Cañada y de Corregidora que la tendrá en El Pueblito.

Artículo 78.- El Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

Artículo 79.- Los Municipios tienen personalidad jurídica y patrimonio propio.

Artículo 83.- Los municipios administrarán su patrimonio conforme a la ley. La Legislatura del Estado aprobará, en su caso las leyes de ingresos y revisará las cuentas públicas.

Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles.

Artículo 86.- Los ayuntamientos poseen facultades para expedir sus reglamentos de policía y gobierno municipal, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de las bases normativas que establezca la Ley Orgánica Municipal, para la eficaz prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito municipales y las demás que en su favor determine la Legislatura.

Los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcción; participar en la creación y

administración de zonas de reservas ecológicas y aprobar y ejercer sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente. Para tal efecto y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución General de la República, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.

Apéndice 2

Artículos del Código Civil respecto a:

Los bienes inmuebles:

Artículo 729.- Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosecha o cortes regulares;
- III. Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido:
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmena, estanques de peces o criaderos análogos cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma:
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio en contrario:

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella:

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en punto fijo de un río o presa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles; y

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas las estaciones radiotelegráficas fijas.

Artículo 730.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de este se haya computado el de aquellos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

Los bienes muebles

Artículo 731.- Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Artículo 732.- Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

Artículo 733.- Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y

los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Artículo 734.- Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades aún cuando a estas pertenezcan algunos inmuebles.

Artículo 735.- Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.

Artículo 736.- Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.

Artículo 737.- Los derechos de autor se consideran bienes muebles.

Artículo 738.- En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

Los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen

Artículo 745.- Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Artículo 746.- Son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, al Estado o a los Municipios.

Artículo 747.- Los bienes de dominio del poder público se regirán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales.

Artículo 748.- Los bienes de dominio del poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Artículo 749.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

Artículo 750.- Los que estorben el aprovechamiento de los bienes de uso común, quedan sujetos a las penas correspondientes, a pagar los daños y perjuicios causados y a la pérdida de las obras que hubieren ejecutado.

Artículo 751.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio al Estado, o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

Artículo 752.- Cuando conforme a la ley, pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando este no se haya dado, los colindantes, podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses contados desde su celebración.

Lo mismo se observará respecto de los inmuebles propiedad del Estado o de los Municipios.

Artículo 753.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ningún sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Artículo 754.- Los extranjeros y las personas morales, para adquirir la propiedad

de bienes inmuebles ubicados dentro del Estado, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.

La posesión

Artículo 770.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 773. Posee un derecho el que goza, de él.

Artículo 771.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Igual regla se aplicará para el caso de que persona diferente del propietario adquiriera temporalmente la tenencia de la cosa en virtud de precepto legal o mandamiento de autoridad que lo disponga.

La propiedad

Artículo 810 .- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

La copropiedad

Artículo 912.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Artículo 913.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no

pueden ser obligados a conservarla indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 914.- Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Artículo 915.- A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

Artículo 916.- El concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Artículo 917.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Artículo 918.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación al que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Artículo 919.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás hacer alteraciones en la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Artículo 920.- Para los actos de administración, goce y disposición de la cosa

común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copropietarios, considerando la suma de sus partes alícuotas.

Artículo 925.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades pudiendo, en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

Artículo 926.- Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios a los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias se observarán las reglas siguientes:

- I. Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;
- II. Cada propietario costeará el suelo de su piso;
- III. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos se costearán a prorrata por todos los propietarios y
- IV. La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y del primero, y así sucesivamente.

Artículo 927.- Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común.

Artículo 928.- Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
- II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; y
- III. En las cercas vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Artículo 935.- La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes se costearan proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad

Las servidumbres

Artículo 1031.- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor esta constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 1032.- La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que este expresamente determinado por la ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Artículo 1033.- Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Artículo 1034.- Son continuas aquéllas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Artículo 1035.- Son discontinuas aquéllas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Artículo 1036.- Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Artículo 1037.- Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Artículo 1038.- Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Artículo 1039.- Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Artículo 1040.- Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Artículo 1041.- Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada propietario puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándolo de otra manera.

Artículo 1042.- Si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, solo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Artículo 1043.- Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales

Los contratos

Artículo 1654.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1655.- Los convenios que crean o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Artículo 1656.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento; y
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Artículo 1657.- El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito; y
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Artículo 1658.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su

naturaleza, son conformes a la equidad, a la buena fe, a la costumbre, al uso o a la ley.

Artículo 1659.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

La compraventa

Artículo 2117.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes a transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Artículo 2118.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Artículo 2119.- Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.

Artículo 2130.- Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Los que pueden vender y comprar

Artículo 2143.- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

Artículo 2147.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 948 y 949.

Artículo 2149.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

La forma del contrato de compraventa

Artículo 2184.- El contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Artículo 2185.- La venta de un inmueble que tenga un valor hasta de quinientos días de salario mínimo, podrá hacerse en instrumento privado que firmara el vendedor y el comprador ante dos testigos.

Artículo 2186.- Si alguno de los contratantes no supiere escribir firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1697.

Artículo 2187.- De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Artículo 2188.- Si el valor del inmueble excede de quinientos días de salario mínimo, su venta se hará en escritura pública.

Artículo 2189.- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de quinientos días de salario mínimo, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir a1 vendedor a cuyo favor están inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Artículo 2190.- La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código.

Artículo 2900.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles o, cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o a libertad de los mismos Dicho aviso, nombres de los interesado , y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación asentaré al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un plazo de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará al registro, un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y hará al margen de la inscripción una anotación preventiva del

segundo aviso que tendrá vigencia por un plazo de ciento ochenta días naturales a partir de la fecha de su presentación. En los casos en los que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se dé dentro del plazo de treinta días a que se contrae el párrafo anterior los preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo sólo surtirá efecto desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al registro dentro de cualquiera de los plazos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiese sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo, si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos a partir de la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste algunas de las operaciones que se mencionen en el párrafo anterior, fuere privado, deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el notario, el registrador o la autoridad, que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

En virtud de lo dispuesto en los párrafos anteriores, los documentos que se presente para inscripción o anotación en las partidas en que aparezca un aviso preventivo, no se podrán insertar ni serán motivo de anotación alguna, mientras no caduque la vigencia de los plazos señalados, y solamente se anotarán en los libros de entradas para el efecto de preservar su prioridad registral.

Las asociaciones y de las sociedades

Artículo 2553.- Cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido

por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.

Artículo 2554.- El contrato por el que se constituya una asociación debe constar por escrito.

Artículo 2555.- La asociación puede admitir y excluir asociados.

Artículo 2556.- Las asociaciones se regirán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra tercero.

Artículo 2557.- El poder supremo de las asociaciones reside en la asamblea general. El director o directores de ellas tendrán las facultades que les conceden los estatutos y la asamblea general con sujeción a estos documentos.

Artículo 2558.- La asamblea general se reunirá en la época fijada en los estatutos o cuando sea convocada por la dirección. Esta deberá citar a asamblea cuando para ello fuere requerida por lo menos por el cinco por ciento de los asociados; si no lo hiciere, en su lugar lo hará el juez de lo civil a petición de dichos asociados.

Artículo 2559.- La asamblea general resolverá:

- I. Sobre la admisión y exclusión de los asociados;
- II. Sobre la disolución anticipada de la asociación o sobre su prórroga por más tiempo del fijado en los estatutos,
- III. Sobre el nombramiento de director o directores cuando no hayan sido nombrados en la escritura constitutiva;
- IV. Sobre la revocación de los nombramientos hechos; y
- V. Sobre los demás asuntos que les encomienden los estatutos.

Artículo 2560.- Las asambleas generales sólo se ocuparán de los asuntos contenidos en la respectiva orden del día.

Sus decisiones serán tomadas a mayoría de votos de los miembros presentes.

Artículo 2561.- Cada asociado gozará de un voto en las asambleas generales.

Artículo 2562.- El asociado no votará las decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge, sus ascendientes, descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado.

Artículo 2563.- Los miembros de la asociación tendrán derecho de separarse de ella, previo aviso dado con dos meses de anticipación.

Artículo 2564.- Los asociados sólo podrán ser excluidos de la sociedad por las causas que señalen los estatutos.

Artículo 2565.- Los asociados que voluntariamente se separen o que fueren excluidos, perderán todo derecho al haber social.

Artículo 2566.- Los socios tienen derecho de vigilar que las cuotas se dediquen al fin que se propone la asociación y con ese objeto pueden examinar los libros de contabilidad y demás papeles de ésta.

Artículo 2567.- La calidad de socio es intransferible.

Artículo 2568.- Las asociaciones, además de las causas previstas en los estatutos se extinguen:

- I. Por consentimiento de la asamblea general;
- II. Por haber concluido el plazo fijado para su duración o por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación;
- III. Por haberse vuelto incapaz de realizar el fin para que fueron fundadas; y
- IV. Por resolución dictada por autoridad competente.

Artículo 2569.- En caso de disolución, los bienes de la asociación se aplicarán conforme a lo que determinen los estatutos, y a falta de disposición de éstos, según lo que determine la asamblea general. En este caso la asamblea sólo podrá atribuir a los asociados la parte del activo social que equivalga a sus aportaciones. Los demás bienes se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida.

Artículo 2570.- Las asociaciones de asistencia social se regirán por las leyes especiales correspondientes.

Apéndice 3

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO REFERENTES A CONDOMINIOS:

Disposiciones generales

Artículo 175.- Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa, local o área, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa, local o área se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, local, o área de propiedad exclusiva respecto del

cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Artículo 176.- Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código civil para el Estado de Querétaro, las del presente Código y las de otras leyes que fueren aplicables.

Artículo 177.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Como condominio vertical:

- a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios.
- b).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes indivisibles, se destine a la enajenación a personas distintas; y
- c).- Cuando el propietario de un inmueble lo divida en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que existan elementos de uso común y de propiedad exclusiva que sean indivisibles.

En estos casos, cada uno de los propietarios tendrá derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, además, un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical necesarios para su adecuado uso y disfrute.

II.- Como condominio horizontal:

a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios.

b).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan en forma horizontal, conformen un inmueble para núcleo habitacional dentro de una perimetral delimitada contando el referido núcleo con elementos indivisibles para uso común de los condóminos y cuyas unidades privativas, con o sin construcción, se destinen a la enajenación a terceros, y c).- Cuando el propietario o propietarios de un terreno acrediten contar con las autorizaciones previstas que determina éste Código con relación a fraccionamientos y a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, lo dividan en áreas de terreno destinadas unos, a edificar horizontalmente en ellos por sí o por los futuros, adquirentes departamentos, viviendas, casas o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común ya edificado al momento de la constitución del régimen de condominio, o a la vía pública, obrando en los restantes locales la edificación de los elementos comunes.

En estos casos el propietario de cada uno de los lotes de terreno tendrá el derecho de propiedad exclusivo sobre el suelo destinado a la edificación de su departamento, vivienda, casa o local y sobre lo en él edificado; y además en forma indivisible un derecho de copropiedad proporcional sobre el suelo en el que se haya realizado la construcción de los elementos o partes comunes indispensables para su adecuado uso o disfrute.

III.- Como condominio mixto:

Cuando en un mismo desarrollo o edificación condominal se den las dos condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales.

En este caso le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

En todos los casos el condominio podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto y en proceso de construcción.

Artículo 178.- Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del fraccionamiento, deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, una solicitud que contenga:

I.- La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.

II.- Planos de localización y urbanización del terreno, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar.

III.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que puede comprender el régimen de condominio.

IV.- La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio.

V.- Propuesta para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que algunas de éstas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

VI.- Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio, y

VII.- Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

Artículo 179.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaratoria que en su caso expedirá la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiendo que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones, a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por

condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Artículo 180.- Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue al apéndice:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional; asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las salas, secciones o unidades que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origina la separación de los condominios en grupos distintos, que podrán constituirse en la misma escritura, la cual contendrá además las disposiciones generales comunes a todos los condominios que resulten en la unidad condominal.

II.- La existencia de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente o, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a través de la Unidad Administrativa que corresponda, en el sentido de ser factible el proyecto general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad, que requieran este tipo de obras, aun cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción:

III.- Una descripción general de las construcciones y los materiales empleados o que vayan a emplearse.

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, su nomenclatura, situación, medidas, áreas libres y, en su caso, espacios para estacionamiento de vehículos, y demás datos necesarios para identificarlo, si así lo establecen las autoridades urbanísticas, en los términos de la fracción II de este artículo.

V.- El valor de avalúo que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

VIII.- En su caso, las características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por las autoridades municipales o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en su caso, y

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio.

En el caso del condominio horizontal, tendrá aplicación, en lo conducente, los requisitos contenidos en las demás fracciones de este artículo; y en los casos a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción II del Artículo 188, deberán identificarse plenamente la situación, medidas y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como de aquellos en los cuales estén construidas todas las obras que tendrán carácter de zonas de uso común, su destino y demás especificaciones a que se refiere la fracción VII de este artículo. También se requerirá exhibir los permisos de construcción para las obras de uso común y estipular el lapso en que los condóminos deberán edificar en los lotes de propiedad individual.

Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio, y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas del condominio vertical y del horizontal según los señalamientos anteriores.

En todo caso, al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y por el Notario el plano general del terreno y el plano de distribución que contenga la ubicación, superficie, medidas y linderos correspondientes a cada uno de los lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de propiedad privativa, así como los elementos comunes que integran el condominio, e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condóminos.

De la documentación anterior y de cualquier otra que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias certificadas notarialmente, para el debido desempeño de su cargo.

Artículo 181.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 182.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un terreno, departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se relacionarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva o se indicará la partida de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y los datos esenciales para identificar el bien de propiedad exclusiva que se transmite con expresión del porcentaje que le corresponda sobre los bienes comunes, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 183.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del setenta y cinco por ciento de los votos que en conjunto representen todos los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

Artículo 184.- El Reglamento de Administración del Condominio podrá prever los casos donde proceda la modificación de la escritura constitutiva, con base en lo que se haya dispuesto en dicho instrumento.

Artículo 186.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más terrenos, departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere este Capítulo, y para efectos de estas disposiciones, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto, y se denominará indiviso.

Artículo 188.- Son objeto de propiedad común:

I.- En el condominio vertical:

- a).- Todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio.
- b).- El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficie para estacionamiento de vehículos, y
- c).- Los cimientos, escrituras, muros de carga y los techos de uso general. Serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

II.- En el condominio horizontal:

- a).- El suelo que no habiendo sido destinado a la edificación de los departamentos, viviendas, casa o locales, sea de uso general.
- b).- Los jardines senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos, y
- c).- En lo conducente, lo prevenido por las disposiciones anteriores que le sean aplicables.

III.- En ambos condominios:

- a).- Los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

b).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local, y

c).- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por unanimidad, de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 189.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su normal destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 190.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen este Código, la escritura constitutiva, el Reglamento del condominio y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 191.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, tales como piezas o cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino. El incumplimiento de esta disposición, podrá originar la rescisión del contrato de arrendamiento, que podrá ejercer el Administrador del Condominio,

conjuntamente con el Presidente del Comité de Vigilancia, en contra de las partes del mismo.

Artículo 192.- Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho del tanto a favor de las personas que tengan el carácter de inquilinos de los departamentos viviendas, casas o locales de los mismos.

Este derecho se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

No estará sujeta al derecho de preferencia o del tanto, a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos.

Artículo 193.- En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 194.- Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar

una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 195.- Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales. La contravención de lo aquí dispuesto originará, según el caso, la rescisión del contrato y la aplicación de las sanciones prevenidas por este Código.

Artículo 196.- Cada condómino u ocupante hará uso de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni hacerlo servir a otros objetos de los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 197.- En el condominio vertical, los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos. Salvo lo que establezca el Reglamento de Administración del Condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar, para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 198.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos, eficaz su utilización o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

Artículo 199.- Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre los locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por casos fortuitos o de fuerza mayor.

Se aplicarán en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o a los mixtos, en su parte relativa, tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condominio, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 200.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo previene el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente.

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio dejando a salvo de sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 180 fracción VIII de este Código.

III.- Para realizar obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumente el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condóminos reunidos en Asamblea, y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de Administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condómino; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo

dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.