



# **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE  
POSGRADO**

## ***TESIS***

Que para optar por el grado de Maestro en Derecho,  
presenta

**TERESITA TAGLE GARCIA**

**ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICO-PRÁCTICAS  
EN TORNTO A LA PROBLEMÁTICA  
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES,  
DE MANERA PARTICULAR EN EL ESTADO DE QUERETARO**

**Director:**

**M. EN D. CONRADO GERARDO ARREDONDO HUERTA**

SANTIAGO DE QUERETARO, QUERETARO DOS MIL DIEZ



Universidad Autónoma de Querétaro  
Facultad de Derecho  
Maestría en Derecho

**ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICO-PRÁCTICAS  
EN TORNO A LA PROBLEMÁTICA DEL  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES,  
DE MANERA PARTICULAR EN EL ESTADO DE QUERÉTARO**

**TESIS**

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de  
Maestro en Derecho

**Presenta:**  
TERESITA TAGLE GARCÍA

**Dirigido por:**  
M. en D. CONRADO GERARDO ARREDONDO HUERTA

**SINODALES**

M. en D. CONRADO GERARDO ARREDONDO HUERTA  
Presidente

DRA. GABRIELA NIETO CASTILLO  
Secretario

M. en D. EDUARDO ALCOCER LUQUE  
Vocal

M. en D. RODOLFO JUÁREZ MEDINA  
Suplente

M. en D. JORGE SERRANO CEBALLOS  
Suplente

DR. CÉSAR GARCÍA RAMÍREZ  
Director de la Facultad de Derecho

DR. LUIS GERARDO HERNÁNDEZ SANDOVAL  
Director de Investigación y Posgrado

Centro Universitario  
Querétaro, Qro.  
Junio 2010  
México

## RESUMEN

En este trabajo, analizo al régimen de propiedad en condominio de inmuebles en México y particularmente en el Estado de Querétaro, ya que constituye una forma accesible, frecuente y cómoda de adquirir un patrimonio. Aparentemente presenta ventajas como economía y seguridad. Sin embargo, la realidad del adquirente de un inmueble en condominio es incierta porque en la mayoría de los casos, se adquiere el inmueble sin conocer las consecuencias jurídicas que tal operación le acarrearán, pues desconoce su regulación, la cual es deficiente, confusa y no satisface las necesidades de quienes adquieren propiedades bajo este régimen. Para ello, hago un breve estudio de la evolución de esta figura, tanto en el mundo como en nuestro país. Asimismo, analizo la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, la cual, por su complejidad, se estudia desde cuatro puntos de vista diferentes: 1º, considerando el doble régimen de propiedad (propiedad sobre un área privativa y copropiedad sobre áreas comunes); 2º, desde la óptica del acto constitutivo de ese régimen de propiedad (declaración unilateral de la voluntad); 3º, desde la faceta del acto adquisitivo de un inmueble bajo ese régimen de propiedad (acto o negocio jurídico) y 4º, desde el punto de vista de su régimen jurídico, especialmente en el Estado de Querétaro, para lo que desarrollo cinco razonamientos. Posteriormente realizo el análisis crítico y consideraciones prácticas de diversos dispositivos del Código Urbano estatal, haciendo hincapié en los que generan cuestiones controversiales que se generan en la práctica, derivadas de su aplicación. Acto seguido, analizo cuestiones teórico-jurídicas del condominio desde distintos ordenamientos jurídicos; desde el punto de vista constitucional, (específicamente en lo referente a las garantías de propiedad, asociación y reunión, derecho a la información y derecho al acceso efectivo a la justicia). Similar ejercicio realizo a la luz de algunos otros ordenamientos estatales relacionados a la materia donde nuevamente toco algunas cuestiones que en la práctica se dan, derivadas de la aplicación de cada norma. Después, reviso las soluciones jurisprudenciales que se han dado en relación a la problemática planteada en esta investigación, para finalizar en un apartado de proposiciones conclusivas.

(Palabras clave: propiedad, condominio, condóminos).



SECRETARÍA  
ACADÉMICA



## SUMMARY

In this study, I analyze the condominium system of real estate in Mexico and particularly in the State of Queretaro, since this system is an accessible, frequent and comfortable way to acquire property. It appears to have both economic and security advantages. Nevertheless, the reality of the person acquiring real estate in a condominium is uncertain because in the majority of cases, he/she acquires this real estate without knowing the legal consequences such an operation involves, since he/she is not familiar with condominium regulations which are deficient, confusing and do not satisfy the needs of those acquiring property under this system. In this paper I include a brief study of the evolution of the condominium system, both on a worldwide scale and in our country. I likewise analyze the legal nature of the condominium system which, due to its complexity, is studied from four different viewpoints; 1. considering the double ownership system (ownership in a private area and co-ownership in shared areas); 2. from the viewpoint of the constitutive act of this system of ownership (unilateral statement of volition); 3. from the stage of the act of acquisition of real estate under this ownership system (action or legal transaction) and 4. from the legal system point of view, especially in the State of Queretaro for which I develop five ways of reasoning. I then carry out a critical analysis and practical considerations regarding different parts of the state's Urban Code, putting emphasis on those that create controversial issues, created in practice and derived from application. Next, I analyze theoretical-juridical issues related to condominiums from different pieces of legislation – from the constitutional perspective (specifically parts referring to guarantees for ownership, association and assembly, right to information and the right to effective access to justice). In a similar way and in light of other state legislation related to this subject, I again make reference to some of the issues that exist and which are derived from the application of each law. I then review the legal solutions which have been carried out in relation to the problem set forth in this research work, ending with a section on conclusive proposals.

**(Key words:** Ownership, condominium, condominium owner)



## **DEDICO EL PRESENTE TRABAJO A:**

### **CONRADO:**

Gracias por estar siempre a mi lado,  
Por tu apoyo para superarme y cumplir mis metas,  
Por dar a mi vida una razón,  
Por ser el compañero fiel y constante,  
Por tu amor incondicional...

Eres lo mejor que me ha pasado y por ello  
Agradezco a Dios por haberte encontrado en mi camino.  
Te amo profundamente...

### **CARO y LORE:**

Su llegada cambió mi vida total y definitivamente,  
Son una bendición y el mejor regalo que Dios me ha dado,  
Gracias por las alegrías y satisfacciones con que llenan mi vida  
Y también por apoyarme siempre...

Son el motor que me impulsa a superarme cada día...  
Las amo con todo mi corazón...

### **MI MADRE y HERMANA:**

Se fueron de mi vida estando yo muy joven,  
Sin embargo siempre las llevo en mi pensamiento  
Y en mi corazón...

**MIS COMPAÑEROS DE TRABAJO:**

Porque con su cariño y apoyo me dieron el tiempo  
Para poder realizar el presente trabajo...  
Mil Gracias...

**MIS FAMILIARES Y AMIGOS:**

Que de diversas formas han contribuido  
A hacer de mí la persona que soy...  
Con mucho cariño...

**MIS MAESTROS, COMPAÑEROS Y ALUMNOS:**

Por enriquecer mi vida en diversos aspectos,  
Animándome al estudio y superación constante  
Haciendo de mi una mejor persona  
Y permitirme entregar lo mejor de mí...

**A LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO**

Por creer en mí  
Y darme la oportunidad de impartir clases en sus aulas,  
Así como de superarme de manera profesional y académica...  
Mi agradecimiento eterno...

# ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICO-PRÁCTICAS EN TORNO A LA PROBLEMÁTICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, DE MANERA PARTICULAR EN EL ESTADO DE QUERETARO

	Pág.
Portada Interna .....	i
Resumen .....	ii
Summary .....	iii
Dedicatorias .....	iv
INDICE GENERAL .....	2
INDICE DE CUADROS Y TABLAS .....	7
<b><u>INTRODUCCIÓN</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>CAPITULO I</u></b> <b><u>ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGIMEN DE</u></b> <b><u>PROPIEDAD EN CONDOMINIO</u></b> .....	<b>18</b>
1.1. EN EL MUNDO .....	18
1.2. EN MÉXICO .....	24
<b><u>CAPITULO II</u></b> .....	
<b><u>NATURALEZA JURIDICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN</u></b> <b><u>CONDOMINIO</u></b> .....	<b>28</b>
2.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD .....	29
2.1.1. La propiedad .....	32
2.1.2. La copropiedad .....	36
2.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTO CONSTITUTIVO DE ESE RÉGIMEN DE PROPIEDAD ..	42
2.2.1. La declaración unilateral de la voluntad .....	43

<b>2.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTO ADQUISITIVO DE UN INMUEBLE BAJO ESE RÉGIMEN DE PROPIEDAD .....</b>	<b>46</b>
2.3.1. El hecho jurídico .....	49
2.3.2. El acto jurídico .....	54
2.3.3. El negocio jurídico .....	57
<b>2.4. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU REGIMEN JURIDICO. LA PROBLEMÁTICA ESPECIAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO .....</b>	<b>73</b>
2.4.1. La figura se regula en un ordenamiento de naturaleza administrativa .....	73
2.4.2. El ordenamiento (Código Urbano) regula diversas materias y abroga varias leyes administrativas e indebidamente una ley especial (la de Propiedad en Condominio) .....	75
2.4.3. El Código Urbano en sus puntos considerativos no informa por qué abrogó la anterior Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio .....	78
2.4.4. La graduación o escala de la normatividad aplicable al régimen jurídico de la propiedad en condominio .....	82
2.4.5. Ausencia de reformas en lo referente al régimen de propiedad en condominio .....	86
 <b><u>CAPITULO III .....</u></b>	
<b><u>ANÁLISIS Y CRITICA DE LAS DISPOSICIONES APLICABLES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE QUERÉTARO (CAPITULO XI DEL TITULO III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO) .....</u></b>	<b>91</b>
3.1. DISPOSICIONES GENERALES .....	93
3.2. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN .....	103
3.3. DE LAS ASAMBLEAS .....	114
3.4. DEL ADMINISTRADOR .....	119



3.5. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA .....	130
3.6. DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO .....	132
3.7. DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS	135

#### **CAPITULO IV**

<b><u>ANÁLISIS CRÍTICO Y CONSIDERACIONES TEÓRICO-PRÁCTICAS EN TORNO A LA PROBLEMÁTICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE QUERETARO A LA LUZ DEL REGIMEN JURIDICO VIGENTE</u></b> .....	148
---	-----

4.1. EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A LA LUZ DE ALGUNOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES .....	150
---	-----

4.1.1. La garantía de propiedad y el régimen de propiedad en condominio .....	151
---	-----

4.1.2. La garantía de libertad de asociación y reunión y el régimen de propiedad en condominio .....	157
--	-----

4.1.3. La garantía del derecho a la información y el régimen de propiedad en condominio .....	162
---	-----

4.1.4. La garantía a la tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia) y el régimen de propiedad en condominio ....	179
---	-----

4.2. LA REGULACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A LA LUZ DE ALGUNOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS SECUNDARIOS .....	182
---	-----

4.2.1. El régimen de propiedad en condominio y algunas figuras reguladas por el Código Civil para el Estado de Querétaro .....	182
--	-----

4.2.1.1. La propiedad y la copropiedad .....	183
--	-----

4.2.1.2. La personalidad jurídica .....	188
---	-----

4.2.1.3. La ignorancia de las leyes .....	192
---	-----

4.2.1.4. El Derecho del tanto y el retracto .....	193
---	-----

4.2.1.5. El Registro Público de la Propiedad .....	199
--	-----

4.2.2. El régimen de propiedad en condominio y algunas figuras reguladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro .....	200
4.2.2.1. La acción y la vía .....	202
4.2.2.2. La personalidad (personería y legitimación) .....	215
4.2.3. El régimen de propiedad en condominio y la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro .....	218
4.2.3.1. El procedimiento conciliatorio y su acreditación .....	218
<b><u>CAPITULO V</u></b>	
<b><u>LAS SOLUCIONES JURIDICAS Y JURISPRUDENCIALES A LA PROBLEMÁTICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</u></b> .....	<b>223</b>
<b>5.1. LA JURISPRUDENCIA</b> .....	<b>223</b>
5.1.1. Conceptualización de la jurisprudencia .....	224
5.1.2. Formación de la jurisprudencia .....	226
5.1.2.1. Jurisprudencia por reiteración .....	226
5.1.2.2. Jurisprudencia por unificación .....	228
5.1.2.3. Jurisprudencia derivada de controversias constitucionales y acciones de inconstitucionalidad .....	230
5.1.3. Importancia de la jurisprudencia y de las tesis aisladas .....	231
<b>5.2. PLANTEAMIENTOS JURIDICOS Y SOLUCIONES JURISPRUDENCIALES A LA PROBLEMÁTICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b> .....	<b>236</b>
5.2.1. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales relacionados con las garantías constitucionales analizadas .....	236
5.2.1.1. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de propiedad (y copropiedad) .....	237
5.2.1.2. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de libertad de asociación y de reunión .....	255

5.2.1.3. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de derecho a la información .....	269
5.2.1.4. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia) .....	273
5.2.2. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales relacionados con el condominio .....	283
5.2.2.1. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio .....	284
5.2.2.2. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la personalidad jurídica del condominio .....	295
5.2.2.3. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de personalidad y legitimación procesales en el condominio .....	297
5.2.2.3. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia del administrador del condominio .....	303
5.2.2.4. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la asamblea de condóminos .....	308
5.2.2.5. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de cuotas de mantenimiento .....	311
<b><u>CONCLUSIONES</u></b> .....	<b>316</b>
<b><u>FUENTES DE INFORMACION</u></b> .....	<b>342</b>
A. LIBROS .....	342
B. DISPOSICIONES JURIDICAS .....	344
C. PUBLICACIONES ELECTRÓNICAS .....	346

## INDICE DE CUADROS Y TABLAS

	Pág.
<b>Tabla 1:</b>	
<b>Estructura del Código Urbano para el Estado de Querétaro ....</b>	92
 <b>Cuadro 1:</b>	
<b>Hechos jurídicos .....</b>	52
 <b>Cuadro 2:</b>	
<b>Actos jurídicos .....</b>	57
 <b>Cuadro 3:</b>	
<b>Negocios jurídicos .....</b>	65

## **INTRODUCCIÓN**

El régimen de propiedad en condominio de inmuebles en México y particular en el Estado de Querétaro, es una figura cada vez más utilizada pues constituye una forma accesible, frecuente y cómoda de adquirir un patrimonio (familiar si se trata de vivienda) que, a primera vista, presenta una serie de ventajas entre las que destacan una mayor economía y seguridad.

Es por ello que en los últimos años, este tipo de régimen de la propiedad ha cobrado un gran auge y por tanto, vemos en los principales municipios de nuestro Estado, crecer de manera extraordinaria desarrollos inmobiliarios de este tipo.

Tanto en la vivienda de interés social (que durante los últimos años ha tenido una importante promoción y desarrollo) como en la vivienda de interés medio y medio alto e incluso residencial, la propiedad en condominio ha sido la solución de los constructores y promotores para resolver el problema de vivienda de nuestro país.

Adicionalmente, también como una forma de abatir costos, en la actualidad han surgido plazas comerciales (grandes y pequeñas) que también están constituidas bajo el régimen de propiedad materia del presente trabajo.

Sin embargo, la realidad del adquirente de un inmueble en condominio, ya sea de uso habitacional o comercial, es incierta pues en la mayoría de los casos, está adquiriendo el inmueble sin conocer cuales son las obligaciones que tal operación



le acarreará, toda vez que desconoce la regulación jurídica de esta figura en lo general, y en lo particular, en nuestro país y específicamente en nuestra entidad federativa, la cual es deficiente y confusa y definitivamente no satisface las necesidades de quienes adquieren propiedades bajo este esquema.

Para empezar, baste mencionar que la regulación jurídica de este régimen especial de propiedad en nuestro Estado se encuentra prevista y regulada en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, el 6 de agosto de 1992, Código que es de carácter administrativo, por lo que su objetivo fundamental e interés por supuesto, no es regular cuestiones referentes a la de propiedad o a los conflictos que surjan entre particulares.

No es el momento de abundar acerca de este aspecto ya que a esto me referiré más adelante; baste sólo mencionar que el derecho administrativo pertenece al llamado derecho público y el derecho civil pertenece al derecho privado y precisamente la división de estos órdenes conlleva objetivos, visiones y finalidades diferentes.

En efecto, cuando una persona común y corriente logra tener acceso, por ejemplo a un crédito de INFONAVIT o alguno otro de los organismos promotores de vivienda de interés social o simplemente reúne una cantidad de dinero suficiente para estar en posibilidad de pagar el enganche de una casa o departamento dentro de un condominio, se enfoca al mero aspecto económico y práctico, esto

es, busca la mejor opción dentro de su presupuesto y firma un contrato de compraventa sin saber ni entender y por supuesto sin ser informado, de la serie de cargas y obligaciones que adquiere al hacerlo; el individuo está feliz porque ha dado el primer paso para tener un patrimonio propio y dejar de pagar rentas.

Dichos individuos tienen un denominador común: pretenden adquirir un patrimonio para ellos y sus familias en el cual vivir tranquilamente o bien adquirir un inmueble para poder ejercer la profesión, comercio u oficio que les permite ganarse la vida elevando o mejorando el nivel social que tenían antes de su adquisición.

Sin embargo, tan contentos están al adquirirla, que no saben que este tipo de propiedad les va a acarrear una serie de consecuencias de derecho que pueden hacer que la vida tranquila que pretenden asegurar, no lo sea y que al contrario, se vean expuestos a conflictos vecinales con los cuales deberán aprender a vivir, en el mejor de los casos, o ignorar, con la consecuencia de enemistarse con sus vecinos.

Es por ello que, al vivir y trabajar dentro de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, me he podido dar cuenta que su regulación jurídica es sumamente deficiente, sobre todo en lo tocante a la figura del Administrador y al cumplimiento de las determinaciones de la Asamblea de Condóminos en lo relativo al pago de cuotas de mantenimiento del inmueble y demás decisiones de ésta para el cuidado y funcionamiento del inmueble en el cual se encuentra comprendida la unidad privativa de mi propiedad.

Es por ello que el presente trabajo se enfoca a explicar, entender y resolver la problemática que representa ser un condómino.

Para lo anterior, analizaré la figura jurídica del condominio desde muy diversos puntos e vista, es decir, desde sus aspectos e implicaciones constitucionales y legales, hasta los problemas más comunes y conflictos cotidianos que surgen entre los condóminos, con el fin de dimensionarlos en su justa medida y que el presente trabajo pueda orientar al legislador queretano a realizar reformas a la legislación actual que ayuden a resolver la problemática que se plantea.

Como ejemplo de lo antes expuesto, a continuación me permito enumerar algunos de los problemas más comunes que se presentan en los inmuebles sujetos a este tipo de propiedad, en especial, los destinados a casa habitación:

- a) Falta de pago de cuotas de mantenimiento establecidas por la Asamblea de Condóminos.

Este es, sin duda, el problema más frecuente y conflictivo que hay que resolver dentro del condominio, situación que puede ser analizada desde diversos puntos de vista, ya que por un lado, cuando un condómino deja de pagar sus cuotas (ya sea porque no tiene dinero o porque no esté de acuerdo con el monto establecido al efecto), los demás deben de absorber, (mientras se regulariza la situación del moroso) a prorrata, el importe de las

cuotas no pagadas, situación que, de entrada repercute en el bolsillo de quien sí cumple sus obligaciones.

Por otro lado, si el atraso se acumula por varios meses (o incluso años), las finanzas del condominio se van viendo mermadas y cuando se toma la decisión de proceder legalmente, resulta que hay que realizar diversos gastos para los cuales no se tienen recursos o fondos suficientes, como son el constituirse formalmente como una Asociación Civil, en la que se den al administrador poderes y facultades suficientes para que demandar judicialmente el pago de dichas cuotas. En consecuencia, como resultado de la falta de pago oportuno de cuotas de mantenimiento de los condóminos morosos, los condóminos cumplidos se ven en la imposibilidad de acceder a una sentencia que obligue al primero a cumplir sus obligaciones.

- b) La falta de respeto a las decisiones de la Asamblea de Condóminos y al Código Urbano en el sentido de limitar el derecho de propiedad de los condóminos cuando resulta que quieren modificar sus fachadas, cambiar las puertas o poner ventanas en donde no las hay, rompiendo de esta forma la unidad y armonía del conjunto.
- c) No respetar la restricción de tener mascotas que anden sueltas dentro de las áreas comunes, rompiendo con ello la tranquilidad y limpieza dichas áreas.

- d) Organizar fiestas o reuniones, sin el menor respeto ni consideración hacia los vecinos, ya sea en las áreas comunes o en las unidades privativas, las cuales generalmente se realizan con exceso de ruido y de gente, que perturban la paz y la limpieza del inmueble.
  
- e) Ocupar cajones de estacionamiento que no les corresponden, ya sea porque tengan más vehículos de los que pueden estacionar o bien, por recibir visitas y no tener lugar para que estacionen sus vehículos, sin respetar los lugares de los demás.
  
- f) El no depositar la basura en los lugares establecidos para ello, ocasionando con tal negligencia que el inmueble esté sucio y se generen plagas que posteriormente son muy difíciles de erradicar.
  
- g) Permitir que los niños jueguen en las áreas comunes hasta altas horas de la noche, perturbando el sueño o descanso de los condóminos, amén de los deterioros que por su inconciencia, lleguen a ocasionarse tanto en esas áreas o en las unidades privativas de los demás, sin responsabilizarse los padres de los daños que pudieren ocasionar.

Los anteriores problemas, mencionados de forma enunciativa más no limitativamente, van deteriorando a lo largo del tiempo, la armonía vecinal y ocasionan que la paz y tranquilidad que se buscaban al inicio, se vuelvan un



anhelo lejano y difícil de conseguir, demeritándose además con tales situaciones, la plusvalía o valor de los inmuebles, en perjuicio del patrimonio de los condóminos cumplidos.

Es por estas razones, que decidí elaborar el presente trabajo de investigación, mismo que he denominado **ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICO-PRÁCTICAS EN TORNO A LA PROBLEMÁTICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, DE MANERA PARTICULAR EN EL ESTADO DE QUERÉTARO**, buscando con ello analizar la normativa jurídica que priva en esta materia para intentar concientizar un poco a los legisladores sobre la problemática que viven día a día los propietarios de condominios y la urgente necesidad de reformar la legislación aplicable con disposiciones que no graven la economía de los condóminos pero que sí resuelvan de forma práctica y eficaz dichos problemas y conflictos.

Para ello, empezaré haciendo un breve estudio de la evolución esta figura a través de la historia, tanto en el mundo como en nuestro país.

A continuación, analizo la naturaleza jurídica de la figura en estudio, la cual es tan compleja, que para determinarla será analizada desde cuatro puntos de vista diferentes:

- Desde el punto de vista del régimen de propiedad (actualmente explicada y regulada como la propiedad sobre el área privativa y la copropiedad sobre

las áreas comunes).

- Desde el punto de vista del acto constitutivo de ese régimen de propiedad (actualmente explicada y regulada como una declaración unilateral de la voluntad).

- Desde el punto de vista del acto adquisitivo de un inmueble bajo ese régimen de propiedad (que se explica como un acto o como un negocio jurídico).

- Desde el punto de vista de su régimen jurídico, donde analizo la problemática especial en el Estado de Querétaro, donde se desarrollan cinco razonamientos al respecto.

Más adelante, realizo un análisis crítico y una serie de consideraciones prácticas de diversos dispositivos del Código Urbano para el Estado de Querétaro. Específicamente me referiré a aquellos artículos cuya redacción o aplicación práctica presenta o deriva en cuestiones controversiales, expresando algunas cuestiones que en la práctica se dan, derivadas de la normativa jurídica a que me he referido.

Acto seguido, analizaré algunas cuestiones teórico-jurídicas que este régimen de

propiedad conlleva desde distintos ordenamientos jurídicos.

Desde el aspecto constitucional, específicamente en lo referente a garantías individuales, existen cuestiones y problemas para resolver la problemática que derivada de este tipo de propiedad, se genera.

En este sentido, me referiré específicamente a cuatro garantías individuales:

- Garantía de propiedad
- Garantía de asociación y reunión
- Garantía de derecho a la información
- Garantía a la tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia)

Menciono aquí como ejemplo, (toda vez que más adelante lo desarrollaré), lo referente a la libertad de asociación o reunión cuyos límites, según la interpretación jurisprudencial vigente, implican el derecho de asociarse o de no asociarse y en su caso de retirarse de tal asociación. Sin embargo en el condominio, la adquisición de una vivienda o local bajo ese régimen de propiedad, implica necesariamente pertenecer a la asociación o asamblea de condóminos y contribuir a los gastos de la referida asociación y a los gastos de las áreas comunes del propio condominio, lo que pudiera interpretarse como inconstitucional.

Similar ejercicio realizo en relación a la regulación del régimen de propiedad en

condominio a la luz de algunos ordenamientos relacionados, como son el Código Civil para el Estado de Querétaro, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, donde toco algunas cuestiones que en la práctica se dan, derivadas de la normativa jurídica a que me he referido, como el caso de la coexistencia de la propiedad y la copropiedad y la legitimación y personalidad procesal.

Todo lo anterior, para en un capítulo especial, revisar las soluciones jurisprudenciales que los tribunales de la federación han resuelto en relación a la problemática que respecto a los temas tratados en esta investigación, se les ha planteado.

Lo anterior, para finalizar en un apartado de proposiciones conclusivas.

# CAPITULO I

## BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

### 1.1. EN EL MUNDO

Podemos afirmar, en términos generales, que en todos los pueblos, la propiedad en su origen fue colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, posteriormente a la familia, y finalmente, surgió la propiedad individual.

De conformidad con el autor Federico ENGELS<sup>1</sup>, al analizar los descubrimientos de L. H. Morgan, la *gens* se constituyó por grupos de consanguíneos y es una institución común a todos los bárbaros durante el estadio inferior de la barbarie. Así, varias *gens* forman una *fatria*; de igual modo, en la forma clásica, varias *fatrias* constituyeron una *tribu* y al efecto, una de las características que tenía una tribu india en América, fue un territorio y un nombre particular.

La propiedad de casas divididas por pisos tiene antecedentes muy antiguos, que se remontan, en el derecho babilónico, por ejemplo, a unos dos mil años.

En el Derecho Romano, se conocen algunos textos del Digesto, aunque se

---

<sup>1</sup> ENGELS Federico. *El origen de la familia, la propiedad privada y el estado*. 18ª. Reimpresión. Ed. Ediciones Quinto Sol, S.A. de C.V. México. 1994. Pág.73.



considera que esta institución no era muy frecuente.<sup>2</sup>

*Ch. Juilliot*, en su *Traité Formulaire*, cita la opinión de *Richter* quien afirma, en su obra *Roma en los tiempos de Augusto*, que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma; y dice que “entre los ciudadanos pobres y los ricos hay una clase media que sólo habitan casas de las que son propietarios y que miran con horror el hecho de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa, cuya propiedad se dividían a uno la planta de recepción, a otro el primer piso, a otro el segundo y así sucesivamente”. Según el mismo *Juilliot*, esta opinión no fue contradicha hasta que, en 1915, *Cuq* se levantó contra esta concepción afirmando que la división horizontal era imposible en virtud del principio *superficies solo cedit*. (*Todos los edificios son accesorios del suelo sobre el cual están contruidos y pertenecen al propietario de aquel*)<sup>3</sup>

Sin embargo, contrario a lo antes apuntado, previa revisión del Tratado de Derecho Romano de Eugéne PETIT, considerado clásico en la materia, no fue posible confirmar tales afirmaciones.

En consecuencia, creemos con *Racciatti*, *Bugeda* y *Thévenot* que la división de casas por pisos no existió en Roma como consecuencia del principio *superficies solo cedit*, y que no podemos encontrar en el Derecho Romano el origen de

---

<sup>2</sup> DE PINA Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes-Sucesiones*. Vol. II. 11ª Ed. Porrúa. México 1987. Pág. 122

<sup>3</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano*. 3ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1994. Págs. 21 y 22

nuestra actual legislación sobre la propiedad de pisos diferentes; era preciso que la evolución jurídica —dice don Jerónimo González— siguiera su camino a través de los siglos antes de llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan el dominio de pisos y habitaciones.<sup>4</sup>

De acuerdo al autor Manuel BORJA MARTÍNEZ, fue en la Edad Media cuando surge el régimen de propiedad en condominio en virtud de “la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas de la Edad Media, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas. “Hay casas —dice Huber- que por ser ya estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios”.

Antes de la Revolución Francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En la primera porque la ciudad encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devastó la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro, tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.<sup>5</sup>

Por su parte el Código de Napoleón rindió culto a la institución, inspirándose

---

<sup>4</sup> *Ibidem* Pág. 22

<sup>5</sup> GUZMÁN ARAUJO Gerardo. *El Condominio. Su constitución, compraventa y administración*. 4ª edición. Ed. Trillas. México 1997. Pág. 17

principalmente, en la Coutume de Orleáns que había tenido una gran difusión y que tuvo la fortuna de contar como comentarista al más grande de los jurisconsultos franceses del siglo XVIII, Roberto José Pothier, que tanto influjo ejerció en la redacción del *Code*.<sup>6</sup>

De acuerdo al autor BORJA MARTÍNEZ, el Código de Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orleáns, incluyó por vez primera en un Código, prescripciones referentes al dominio horizontal en un artículo que es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés.<sup>7</sup>

Sin embargo, de acuerdo al autor Jorge Alfredo DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, el Código de Napoleón ubicó el único artículo de esta figura en el título dedicado a las servidumbres, en el capítulo denominado 'De los Muros y Zanjas Medianeras'. Por tanto, es lógico que considerando esta posición, los autores de la escuela de la exégesis, tan apegados al texto de la ley, trataran de explicar el régimen a través de la servidumbre.<sup>8</sup>

Continuando con el autor BORJA MARTÍNEZ, ya en Alemania antes de aparecer el primer proyecto de Código Civil Alemán, en febrero de 1888, publicó Kuntze su célebre monografía sobre la propiedad de pisos que, partiendo de la existencia de esta situación jurídica, en el Sur del Imperio, Baviera, Baden y Württemberg, así

---

<sup>6</sup> DE PINA Rafael. *Op. Cit.* Pág.124

<sup>7</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *Op. Cit.* Pág. 26

<sup>8</sup> DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez.* 9ª Edición. Ed. Porrúa. México 2003. Pág. 388

como en Sajonia, Nassau, Hesse, Francfort, Lübeck, Schleswigs, desenvuelve los más elevados principios de la filosofía del derecho privado sobre los que puede apoyarse la entablada discusión.

Continúa mencionando el autor en comentario que el Código Civil Alemán rompió violentamente con los precedentes germánicos, al determinar en su artículo 94: “Son partes esenciales de un predio las cosas fijamente unidas al suelo, especialmente los edificios”. Ni aun al regular el derecho de superficie dejó hueco para colocar, como derecho real independiente, la titularidad de un piso habitación, y antes al contrario, cerró el paso a esta figura jurídica en el artículo 1014, cuya primitiva redacción no permitía la limitación del derecho de superficie a una parte de edificio, en particular a un piso. Únicamente en el artículo 131 de la Ley de introducción, se dejaron a salvo las disposiciones regionales sobre comunidad de edificios con uso exclusivo de algunos pisos y en el artículo 182 se respetaron los derechos existentes de propiedad sobre pisos o habitaciones.<sup>9</sup>

Por otro lado, sigue citando el autor Borja Martínez, la legislación Suiza, siguiendo al Código Alemán, estableció en el artículo 675 de su Código Civil, un precepto análogo a éste, consagrando también la excepción que establecía el código alemán, y en las leyes para adaptar el código a cada uno de los cantones se contienen disposiciones para el régimen de transición. Unas legislaciones como las de Ginebra, Valais y Tesino se limitan a regular los casos existentes al modo tradicional; otras, como la de Friburgo, la transforman en una comunidad ordinaria,

---

<sup>9</sup> Ibídem Pág. 29

mientras que otras, como la de Neuchatel, conceden a los propietarios el derecho de ejercitar la acción de división.<sup>10</sup>

Por tanto, se puede concluir que no todos los países del mundo civilizado se dejaron influir por el Código de Napoleón en esta materia, y aunque algunos como Alemania y Suiza rechazaron la institución, ésta tuvo acogida en otros cuerpos legales en Italia, España, Ecuador, Panamá, Honduras, Venezuela, Japón y Grecia, así como en México, donde actualmente ha encontrado una reglamentación amplia y eficaz.<sup>11</sup>

En la actualidad, en Alemania a este tipo de propiedad se le denomina “propiedad en mancomún” que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse sino por acuerdo de todos.<sup>12</sup>

Es importante mencionar que a partir de la terminación de la Primera Guerra Mundial, la propiedad en condominio ha adquirido un desenvolvimiento extraordinario y en nuestros días se considera como una fórmula susceptible de resolver, en parte, el gravísimo problema social que representa la escasez y carestía de vivienda dado el crecimiento y la sobrepoblación de las grandes ciudades, por lo que la copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo

---

<sup>10</sup> *Ibíd*em Pág. 33

<sup>11</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Ob. Cit.* Págs. 392 y 393

<sup>12</sup> GUZMAN ARAUJO Gerardo. *Op. Cit.* Pág. 18

debido a dos factores adicionales: mayor economía y seguridad.

## 1.2. EN MÉXICO

De acuerdo con el autor Ernesto GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, en nuestro país este tipo de copropiedad, fue regulada en el Código Civil de 1928 en su primer texto y desde entonces, ha sufrido en su trato legal dos reformas, una en 1954 y otra en 1973, que la han convertido en una materia sumamente compleja y deficiente en su regulación. Al respecto, expresa que en un principio, era sólo propiedad “horizontal” o por “secciones” y luego ya en 1973 se les ocurrió a los legisladores que si había propiedad “horizontal”, pues también debía haber “vertical” y la que resultara de esos 2 sistemas, pues obviamente ¡“mixta”!<sup>13</sup>

El autor Jorge Alfredo DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ afirma que del 16 de diciembre de 1954 al 28 de diciembre de 1972, estuvo vigente la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales para el Distrito y Territorios Federales. Del día siguiente al 31 de diciembre de 1998 estuvo vigente la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y finalmente, del 1º de enero de 1999 a la fecha, el régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, está regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

---

<sup>13</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ Ernesto. *El Patrimonio. El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad*. 5ª Edición. Ed. Porrúa. México 1995. Págs. 394 y 395

El principio rector de esta Ley, lo encontramos en el artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal y tanto éste como la ley citada, contienen, aceptan y regulan la concepción clásica y generalizada de la modalidad del derecho de propiedad observada en el régimen de condominio, es decir, la concurrencia del derecho de propiedad exclusiva y singular sobre cada unidad de las que componen un conjunto inmobiliario, con una copropiedad en la que los diversos propietarios de estas unidades participan, respecto de los elementos comunes del inmueble sujeto al régimen en estudio.<sup>14</sup>

Por lo que se refiere al Estado de Querétaro, la regulación legal de esta figura ha sido escasa y deficiente.

En efecto, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, adoptado para el Estado de Querétaro de conformidad con el decreto dictado por Julio M. Cervantes, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Querétaro, de fecha 15 de junio del año 1872, fue el primer código mexicano del ya en ese entonces México independiente, el cual, dentro del Título Tercero *DE LA PROPIEDAD*, Capítulo I, *De la propiedad en general* regulaba en un total de seis artículos (827 al 832), a la propiedad, mismos que determinaban lo siguiente:

***Artículo 827.-*** *La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes.*

***Artículo 828.-*** *La propiedad es inviolable: no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa*

---

<sup>14</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. Ob. Cit. Págs. 392 y 393

*indemnización. (sic)*

**Artículo 829.-** *El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones ó (sic) excavaciones que quiera, salvas las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción á (sic) lo dispuesto en la legislación (sic) especial de minas y en los reglamentos de policía.*

**Artículo 830.-** *Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados á (sic) conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la propia naturaleza de la cosa ó por determinación (sic) de la ley, el dominio es indivisible.*

**Artículo 831.-** *Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite cómoda división (sic) y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a algunos de ellos, se procederá á su venta y á la repartición (sic) de su precio entre los interesados*

**Artículo 832.-** *La división (sic) de bienes es nula si no se hace en escritura pública.*

No fue sino hasta el año de 1950 fecha de la publicación y entrada en vigor del Primer Código Civil para el Estado de Querétaro, en el cual, se dedicó un capítulo completo a la copropiedad, mismo que, salvo pequeños cambios, fue el mismo que prevaleció en el Código Civil para el Estado de Querétaro de enero de 1991.

Asimismo, es relevante mencionar que con fecha 16 de Agosto de 1973, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, la cual, fue abrogada por el Código Urbano para el Estado de Querétaro publicado el 6 de Agosto de 1992.



Sin embargo, la citada Ley pasó con muy pocos cambios a integrar el Capítulo XI del Título Tercero del mencionado Código, abarcando los artículos 175 al 218, mismos que serán analizados en capítulo más adelante.

## **CAPITULO II**

### **NATURALEZA JURÍDICA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

Como se verá en el presente capítulo, se puede afirmar que la naturaleza jurídica del condominio es sumamente compleja. Esta afirmación se confirma además, al analizar su régimen jurídico, el cual, en nuestra entidad, deviene en una regulación obsoleta, que no responde a las necesidades actuales, generando con ello graves problemas entre los condóminos, como será analizado en el presente trabajo.

Para empezar, es importante mencionar que la coexistencia de diversas naturalezas y regímenes jurídicos en esta figura, constituye una de las causas principales de los complicados problemas que surgen en la vida práctica del condominio.

En virtud de que son diversos los puntos de vista desde los cuales se puede analizar esta figura, en sendos apartados de este capítulo, me iré refiriendo a los aspectos que considero más relevantes.

Así, analizaré la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio desde los siguientes puntos de vista:

1. Desde el punto de vista de la naturaleza intrínseca del propio régimen de propiedad en estudio.

2. Desde el punto de vista del acto constitutivo de este régimen de propiedad.
3. Desde el punto de vista del acto de adquisición de las unidades privativas que conforman el condominio por parte de los condóminos.

## **2.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE ESE RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

Como ya quedó expresado en el capítulo I de este mismo trabajo, la historia del condominio y la historia de la naturaleza jurídica del condominio van de la mano.

Por eso, para no incurrir en repeticiones innecesarias, me permito sólo resumir lo antes expresado en relación a la naturaleza jurídica del condominio ya detallada anteriormente al referirme a los antecedentes de la figura jurídica que nos ocupa.

Así, tenemos que el condominio ha sido explicado como:

1. Modalidad de las servidumbres.
2. Modalidad de la copropiedad.
3. Propiedad de áreas privativas y copropiedad de áreas comunes. (Teoría ahora llamada clásica).

#### 4. Indivisión forzada organizada.

En nuestro sistema jurídico, se asume como válida la llamada teoría clásica: esto es, se explica el condominio mediante la propiedad exclusiva y singular de cada unidad que compone el inmueble y una copropiedad sobre las áreas comunes.

La adopción en nuestra legislación de la solución mencionada, es palpable en términos de lo dispuesto por el artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Querétaro:

**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.*

En efecto, de la lectura del dispositivo transcrito, es pertinente resaltar lo siguiente

a fin de corroborar que es la llamada teoría clásica la que adopta nuestro sistema.

1. Independientemente de la cuestión de la forma (vertical, horizontal o mixta) resalta notoria la concepción específica del condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

2. Los propietarios, a quienes llama 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.

3. El ejercicio del derecho de propiedad es incondicional, pues el 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.

4. Sin embargo, invariablemente se entenderán vinculados los derechos de copropiedad sobre las áreas comunes al derecho de propiedad de las áreas privativas, es decir, son inseparables.

5. La copropiedad sobre los elementos comunes es indivisible.

A efecto de comprender la doble naturaleza del condominio: la propiedad de las

áreas privativas y la copropiedad de las áreas comunes, me referiré muy brevemente a las concepciones teóricas y legales de cada una de tales figuras:

### **2.1.1. La propiedad**

Aunque no es la finalidad del presente trabajo el analizar la evolución histórica o realizar un estudio profundo de esta figura jurídica, de la cual, podrían escribirse tesis completas, a continuación realizaré un breve análisis de la evolución histórica de la propiedad, así como de las principales características que en la actualidad ostenta esta figura, sobre todo enfocados al estudio que nos ocupa.

Para iniciar este estudio, analizaré el concepto que del derecho de propiedad no da el autor clásico Julián Bonnecase, quien dice que: “es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble<sup>15</sup>”.

Sin embargo, tal concepción absolutista de la propiedad, fue disminuyéndose por las legislaciones modernas; entre ellas la nuestra, al limitar el derecho absoluto que sobre la cosa ejercía el propietario.

---

<sup>15</sup> 15 BONNECASE Julián. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Tomo I., Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V. México. Traducción y Compilación. 1997. Pág. 479.

Apunta el autor Clemente SOTO ÁLVAREZ que respecto a la propiedad, los Códigos mexicanos de 1870 y 1884 no consagraron el carácter absoluto de la propiedad. En el Código de 1870 se dice que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes”. Esta definición pasó al Código de 1884. No obstante que se señalaba que la propiedad es inviolable, se añadía que podía ser atacada por causas de utilidad pública y previa indemnización, a pesar de que en otro precepto se declara que el propietario era dueño del suelo y del subsuelo.

Continúa diciendo el autor en comentario, que de conformidad al Lic. Rojina Villegas, el derecho moderno (se refiere al derecho de propiedad en la actualidad) tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit y su expresión legislativa, entre nosotros, en el Artículo. 27 Constitucional y en el Código Civil de 1928”.<sup>16</sup>

En este tenor de ideas, resulta oportuno citar la opinión de Miguel ALESSIO ROBLES, quien nos dice: “Desde el punto de vista constitucional, la propiedad privada es un derecho público subjetivo o garantía individual y como tal, está protegido a través del juicio de amparo frente a cualquier acto de autoridad que la afecte, si no es seguido en un procedimiento judicial en el que se respete plenamente la garantía de legalidad. La garantía tiene la restricción, según el texto constitucional, de las expropiaciones por causa de utilidad pública y de las

---

<sup>16</sup> 16 SOTO ÁLVAREZ CLEMENTE. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3ª Edición. Ed. Limusa. México. 1989. Pág. 159

modalidades que dicte el interés público”.<sup>17</sup>

Sin embargo, existen muy diversas concepciones del derecho de propiedad. Una de ellas, por demás interesante, es la del autor Castán Tobeñas, respecto al fundamento del derecho de propiedad, mismo que, citado por Jorge Alfredo DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, puntualiza lo siguiente: “El fundamento del derecho de propiedad está en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas (familia, corporaciones, sociedad política) que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior útiles a la subsistencia y progreso de uno y otras”.

“Algo análogo sucede con las teorías que se han formulado acerca de la naturaleza y función de la propiedad: se habla de teorías individualistas y teorías socialistas o cuando menos sociales; de una concepción estática de la propiedad y una concepción dinámica o funcional; de su construcción como derecho subjetivo frente a su construcción como función social; de su consideración como institución de Derecho natural, al lado de su configuración como instituto de Derecho positivo... Hay que integrar todos esos matices en el concepto de la propiedad, en vez de desunirlos y enfocarlos de modo separado”.

“No cabe duda que la propiedad como derecho general humano es una institución consagrada por la ley natural y que el derecho de propiedad privada constituye una derivación del Derecho natural, sino por deducción, cuando menos por determinación. Pero ello no obsta para que las formas de propiedad

---

<sup>17</sup> 17 ALESSIO ROBLES Miguel. *Temas de Derechos Reales*. Ed. Porrúa. México. 2004. Pág. 105



históricamente condicionadas sean creación del Derecho positivo y puedan sujetar el derecho de dominio a considerables limitaciones. La concepción iusnaturalista del derecho de propiedad no estorba las finalidades sociales del dominio ni hace de él, en modo alguno, un derecho absoluto, ilimitado, antisocial. Así lo ha comprendido la escuela católica. El derecho de propiedad –escribe el P. Antoine – emana de la ley natural; pero por esta ley natural, el hombre debe usar de las cosas materiales en conformidad con los deberes que le impone su naturaleza racional.”<sup>18</sup>

En posición diversa a la antes expuesta, encontramos Duguit, quien, citado por Clemente SOTO ALVAREZ considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hombre siempre ha vivido en sociedad y como miembro de un grupo, sus derechos deben referirse a ese estado social. Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad. El Estado o la Sociedad no están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad. No es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad. La propiedad tampoco es un derecho subjetivo anterior al objetivo, sino que el derecho objetivo es anterior al subjetivo y especialmente al de propiedad.

“Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes por la norma jurídica para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes para que el hombre

---

<sup>18</sup> 18 DOMÍNGUEZ. MARTÍNEZ Jorge Alfredo. Op. Cit. Pág. 346

pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene de realizar la interdependencia humana”. “La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. El derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente tienden a ese fin. Todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados. Estos deberes fundamentales son: 1o. Realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social. 2o. Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social. Son estas normas, pues, de contenido positivo en tanto que imponen obligaciones de hacer, para lograr en forma cada vez más perfecta la solidaridad social; y de contenido negativo en cuanto imponen obligaciones de no hacer para impedir los actos que puedan lesionar o destruir la solidaridad social”.<sup>19</sup>

Sin embargo, e independientemente de la postura que asumamos de las antes mencionadas, es un hecho que en la actualidad el derecho de propiedad está supeditado o limitado al interés público, cuestión que cobra suma importancia en el régimen especial de propiedad que analizo, como se verá más adelante.

Por lo que se refiere a nuestro Código Civil para el Estado de Querétaro, no nos proporciona un concepto legal de qué es lo que podemos entender por el derecho de propiedad, limitándose a establecer las facultades y limitaciones del mismo en los términos siguientes:

---

<sup>19</sup> 19 SOTO ALVAREZ Clemente. Op. Cit. Pág. 159

**Artículo 826.-** *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

**Artículo 827.-** *La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización de acuerdo al valor comercial del inmueble.*

Lo anterior, de conformidad con nuestra Carta Magna, que considera al derecho de propiedad como una función social, al determinar, en su artículo 27, 3er párrafo: “...La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”

### **2.1.2. La copropiedad**

En virtud de que el régimen de propiedad motivo del presente trabajo comprende, dentro de lo que se denomina “bienes comunes” un derecho de copropiedad de los condóminos, realizaré un breve estudio de esta figura jurídica, a la luz de algunos criterios doctrinales y disposiciones legales.

Al efecto, el Código Civil para el Estado de Querétaro determina lo siguiente:

**Artículo 928.-** *Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*

El autor, Clemente SOTO ÁLVAREZ manifiesta, respecto al correlativo del dispositivo antes transcrito que: “Las palabras pro indiviso significan indivisamente,

sin división material de partes, lo que significa que tratándose de la copropiedad, ésta existe cuando la cosa o el derecho pertenecen sin división de partes a varias personas”.<sup>20</sup>

Por su parte, Jorge Alfredo DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, al analizar el correlativo del precepto citado, puntualiza que si se trata de derechos, entonces se está más bien ante una cotitularidad, su cabal comprensión requiere la explicación que al efecto ofrece Gutiérrez y González del significado de la formula pro-indiviso o sea, sin división material de partes; por ello, el texto de dicho precepto puede entenderse como que “hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenezcan, sin división material de partes, a varias personas”<sup>21</sup>.

Al efecto, reitera SOTO ALVAREZ que la definición ha sido criticada al suponer la propiedad de derechos, siendo así que la propiedad, en su sentido preciso y técnico, no recae más que sobre las cosas corporales. El origen del error está en que confunde el Código (el español y desde luego el nuestro que se inspiró en aquél) dos ideas o conceptos que es preciso diferenciar: el de la comunidad de bienes y el de la copropiedad o condominio. (Castán Tobeñas, citado por el Lic. Gutiérrez y González) “Ambos tienen puntos de coincidencia en cuanto aplican manifestaciones de la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos (cotitularidad). Pero difieren por su diverso ámbito, pues la comunidad constituye el género y la copropiedad o condominio la especie”.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> 20 SOTO ALVAREZ Clemente. Op. Cit. Pág. 171

<sup>21</sup> 21 DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ. Op. Cit. Pág. 373

<sup>22</sup> 22 SOTO ALVAREZ Clemente. Op. Cit. Pág. 172

De lo anterior se desprende que la copropiedad se refiere, en el caso que nos ocupa, a un bien determinado que pertenece a varias personas, bien que no admite una cómoda división de sus partes, por lo cual, permanece sin división (indiviso) y cada uno de los dueños (o copropietarios o condueños), tiene la propiedad de un porcentaje sobre el total del bien (un tercio, un cuarto, etc).

Nuestro Código Civil del Estado, determina sobre este bien indiviso lo siguiente:

***Artículo 929.-*** 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.

Habrá que detenernos en este punto a analizar la segunda parte del dispositivo transcrito, que determina que en los casos en que por la naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio sea indivisible.

Para entender lo anterior, habrá entonces que establecer los tipos de copropiedades que existen. A fin de explicarlo, transcribiré las diferentes formas de copropiedad que menciona uno de los autores que hemos venido citando en el presente apartado, Clemente SOTO ALVAREZ, quien clasifica las distintas formas de copropiedad de la siguiente manera:

“Existen las voluntarias, que proceden de un acuerdo de voluntades y las forzosas que son aquellas en que por la naturaleza de las cosas existe una imposibilidad

para llegar a la indivisión o a la venta. La ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza... Las temporales, se constituyen por un término establecido por convenio. Las permanentes que se dan en virtud de la ley que prohíbe su cesación. Ocurre en los casos en que el objeto sea indivisible. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria; excepcionalmente puede ser permanente cuando sea forzosa. Reglamentadas son cuando tienen una regulación expresa. Ejem.: la que nace de la herencia, medianería, condominio. No reglamentadas son las que no tienen una legislación expresa. Se rigen por las reglas generales de la copropiedad. Entre vivos. La copropiedad puede tener por fuente un acto jurídico o un hecho jurídico. Por causa de muerte Se originan por transmisión hereditaria. (Testamentaria o legítima).<sup>23</sup>

Por tanto, de conformidad al autor en comento, es válido suponer que la copropiedad que se origina en las áreas comunes de un condominio, genera una copropiedad forzosa, permanente y reglamentada, la cual no puede dividirse, ni fraccionarse, sino en los casos en que la propia ley así lo determine.

En consecuencia, podemos afirmar que en la copropiedad, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho sobre partes ideales o partes alícuotas.

Así las cosas, de conformidad con lo expuesto con anterioridad, es válido concluir

---

<sup>23</sup> 23 Ibid. Pág. 173

que la copropiedad que se da entre los propietarios de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, les da derechos de copropietarios sobre los bienes denominados “de propiedad común”, sin que esos derechos puedan entenderse sobre partes en específico de dichas zonas, sino que son mas bien, partes o cuotas ideales (parte alícuota), sobre la cual, cada condómino ejercerá un derecho proporcional al número de condóminos existentes en ese inmueble.

Al efecto, el condómino tiene un dominio absoluto sobre su cuota o parte alícuota, sufriendo, por un lado, las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto según se estudió en el apartado precedente, y por otro lado, dicho dominio también está restringido pues es indivisible de la propiedad que ejerce sobre su unidad privativa.

En resumen, el derecho de propiedad del condómino sobre su unidad privativa, está íntima y definitivamente unido a su derecho de copropiedad sobre las áreas comunes del inmueble, de tal forma que si se enajena el primero, forzosamente implica la enajenación del segundo; si quedare gravado o embargado el primero, quedará gravada o embargada la parte alícuota correspondiente, de conformidad a los artículos 175 y 182 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, los cuales para mayor claridad, transcribo a continuación:

***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 condominios 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 condominios. 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 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.*

Ahora bien, una vez que ha quedado explicada la naturaleza jurídica del condominio, solo nos resta mencionar que el propio artículo 188 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, determina los lugares del inmueble que son objeto de propiedad común, el cual no se transcribe por no ser materia del presente estudio.

## **2.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTO CONSTITUTIVO DE ESE RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

El acto constitutivo del régimen de propiedad en condominio consiste



jurídicamente en una declaración unilateral de la voluntad.

### 2.2.1. La declaración unilateral de la voluntad

Lo anterior, deriva de lo dispuesto por el artículo 180 del 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 deberá **declarar su voluntad en escritura pública**, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue al apéndice:*

...

Cabe anotar en este punto que el artículo mencionado contiene nueve fracciones y no se transcriben en este momento, toda vez que será analizado de forma integral, en el punto siguiente; sin embargo, para efectos del presente análisis, solo es relevante el primer párrafo que es el que ha quedado transcrito.

Al respecto, es pertinente mencionar que al decir de María CARRERAS MALDONADO, la Declaración Unilateral de la Voluntad “Es una fuente de obligaciones que aparece en el derecho moderno. El derecho romano consideró que la obligación sólo podía surgir por el acuerdo de dos o más voluntades y los jurisconsultos de la época no pensaron siquiera que la manifestación de voluntad de una sola persona bastaría para hacer surgir una obligación... hasta el año de 1854 que la doctrina alemana plantea la posibilidad de que una persona se obligue

por la sola manifestación de su voluntad... A partir de entonces empieza a elucubrarse respecto a si será o no aceptable que sin existir una relación entre acreedor y deudor puedan crearse obligaciones, ya que esto es contrario a la estructura tradicional de la obligación. Surgieron opiniones en pro y en contra...

“Como consecuencia de criterios tan diversos en relación a esta materia, se han formado tres corrientes: una, tradicionalista, que niega la posibilidad de que la declaración unilateral sea fuente de obligaciones porque si la obligación es vínculo bilateral, no puede originarse por la declaración de un solo sujeto; otra sostiene que debe aceptarse únicamente en casos excepcionales que señale el legislador y que serán los que se consideren indispensables por no poderse alcanzar de otra forma y una tercera que sostiene que debe dársele alcance general, reconociéndola en cualquier caso aun no previsto por la ley, en virtud de que si las relaciones bilaterales producen efectos por el reconocimiento de ella, igualmente puede atribuirle efectos creadores de obligaciones a la expresión de una sola voluntad.

“En derecho mexicano se acepta y reglamenta la declaración unilateral de voluntad hasta el Código Civil de 1928 y puede decirse que adopta la segunda de las posturas señaladas, o sea como fuente limitada a los casos expresamente señalados por el propio Código Civil”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> CARRERAS MALDONADO, María. “*Declaración Unilateral de la Voluntad*” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo III. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México Págs 31-32

Estimo que comete aquí un error la autora en comentario, pues al explicar la segunda de las tres corrientes, indica “debe aceptarse únicamente en casos excepcionales que señale el legislador” y más adelante, refiere que “limitada a los casos expresamente señalados por el propio Código Civil”.

Obviamente debemos entender que es el primer caso el que debe prevalecer, esto es cuando el legislador establezca excepciones y no cuando limitativamente sea el Código Civil en donde las establezca.

Sostener lo contrario, sería establecer una limitación al legislador, inaceptable si no existe un dispositivo constitucional que así o llegare a determinar.

Sin embargo, no obstante lo antes expuesto, considero que el artículo 180 antes transcrito está equivocado, ya que en el caso de la declaración unilateral de la voluntad para la constitución del régimen de propiedad en condominio, el (o los) declarante (s), constituye (n) este régimen, pero no para obligarse frente o hacia estos terceros, sino para crearles derechos y obligaciones a dichos terceros que no tuvieron ninguna intervención en dicha declaración (en el caso concreto, los futuros adquirentes de las unidades privativas y sus causahabientes). Tal situación, de entrada, no debería ser aceptada pues constituye como cuasi legislador a cualquier persona que declare su voluntad para constituir un condominio, ya que es este declarante quien determinará la forma en como se deberá manejar la vida condominial en el futuro.

Al respecto, ni la autora en comento, ni el legislador en su momento, previnieron esta situación en sus consideraciones jurídicas y/o en la legislación respectiva a esta fuente de las obligaciones.

En tal virtud, es válido concluir que no es correcto que una declaración unilateral de voluntad, en este caso del constituyente del condominio, contenga las disposiciones que van a regular en primer lugar, la vida de personas que no tuvieron ninguna ingerencia en tal declaración, toda vez que es el legislador quien tiene a su cargo la obligación de dictar las normas jurídicas aplicables a personas en un caso concreto.

### **2.3. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTO ADQUISITIVO DE UN INMUEBLE BAJO ESE RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

He demostrado que el tratar de determinar la naturaleza jurídica que tiene el régimen de propiedad en condominio, es tarea ardua y reviste una gran complejidad, toda vez que el mismo reúne diversas características muy particulares que derivan en la creación de una figura que abarca diferentes instituciones de derecho público y sobre todo privado, que no siempre son compatibles entre sí.

Previo a abordar el estudio de la naturaleza jurídica del condominio desde el punto de vista del acto adquisitivo de un inmueble bajo este régimen de propiedad, a

continuación desgloso los pasos o etapas que se deben seguir para concluir en la adquisición de un inmueble bajo este muy especial tipo de propiedad, y las consecuencias que tal adquisición conllevan.

1. El propietario de un inmueble decide de manera unilateral, constituir en el mismo un régimen de propiedad en condominio y al efecto, realiza una serie de trámites y cumple diversos requisitos administrativos exigidos por la ley para tal fin, realizando al efecto una declaración unilateral de voluntad, que obviamente, como fuente de obligaciones va a resultar en la creación de derechos y obligaciones diversas (no para el constituyente del régimen, sino para terceros); declaración que deberá quedar plasmada en una escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la localidad.

2. Una vez cumplidos los requisitos que señala el antes transcrito artículo 180 del Código Urbano para el Estado de Querétaro y constituido el condominio en el inmueble de referencia, la dependencia que corresponda autorizará la enajenación (normalmente venta) de las que se denominan “unidades privativas” a terceros adquirentes.

3. Una vez que estos terceros adquieran la propiedad de sus inmuebles (unidades privativas), deberán integrar entre ellos una asociación de condóminos, a fin de realizar el cuidado y mantenimiento de las denominadas “áreas comunes” que adquirieron (en copropiedad) junto con su unidad privativa. Lo antes expresado se deberá realizar por ministerio de ley, con o aún sin su voluntad, consentimiento y

conocimiento.

Cabe apuntar aquí, que el Código Urbano para el Estado de Querétaro obliga a los condóminos a asociarse entre sí; sin embargo, no dice de qué forma. Analizaré más adelante este punto.

Ahora bien, de los tres apartados anteriores, es válido concluir que a partir de la declaración unilateral de la voluntad del constituyente del régimen de propiedad en condominio, se crean derechos y obligaciones que posteriormente van a transmitirse, modificarse o extinguirse por ministerio de ley; van a generar diversas consecuencias de derecho para terceros adquirentes (originarios e incluso derivados) de las unidades privativas, los cuales por lo general, desconocen las consecuencias de Derecho que implica tal adquisición, toda vez que nunca nadie les informa ni les pregunta si es su deseo aceptar tales consecuencias. Es más, me atrevo a decir que por lo general, ni siquiera les importa.

En tal virtud, para empezar a desmenuzar la hebra del hilo que nos va a llevar a conocer la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio desde el punto de vista del acto adquisitivo de un inmueble bajo este régimen de propiedad, se debe puntualizar, aunque sea de forma somera y breve, cuales son los hechos que interesan al derecho y la manera en la que derivan en la generación de derechos y obligaciones de muy diversa índole para los terceros adquirentes.

Por tanto, considero de suma importancia para el presente estudio, el determinar

la naturaleza jurídica del tipo de acto que se realiza al adquirir un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

Para lo anterior, a continuación realizaré un breve análisis de uno de los temas básicos del derecho privado, que consiste en la diferenciación de los hechos y actos jurídicos, así como un breve análisis de la moderna teoría de los negocios jurídicos, los cuales, a pesar de no ser aceptados totalmente en nuestra legislación y doctrina, han sido estudiados por las doctrinas alemana e italiana e incluso, entidades como Campeche y Coahuila, los regulan en sus legislaciones civiles.

Lo anterior, en virtud de que considero que el conocimiento del negocio jurídico y en general de esta concepción tripartita, nos ayudará en la comprensión de la figura en estudio, pues las consecuencias jurídicas que resultan de la adquisición un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio son tan complejas, que llegan incluso, como lo apuntaré más adelante, a traspasar los límites de lo constitucional.

### **2.3.1. El hecho jurídico**

El ordenamiento positivo puede entenderse como un conjunto de normas jurídicas que integran un sistema o legislación. Asimismo sabemos que la norma jurídica consta de dos partes: un supuesto o hipótesis normativa y una consecuencia de derecho; estas dos partes a su vez, se encuentran enlazadas por una expresión

del *deber ser*.

Lo antes expresado adquiere relevancia toda vez que, en el ámbito del derecho privado, en especial al referirnos al derecho civil, estas consecuencias de derecho o consecuencias jurídicas se traducen en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

Por otro lado, es importante afirmar que no todo lo que acontece en el mundo, es importante para el derecho, toda vez que suceden acontecimientos que no tienen ninguna consecuencia o relevancia jurídica como por ejemplo, algunos fenómenos naturales como la lluvia, el rayo, el frío o el calor; sin embargo, cuando alguno de estos fenómenos alteran o afectan la vida o el patrimonio de las personas, causando un daño (con culpa o sin ella), entonces sí van a generarse consecuencias jurídicas, por que se han relacionado con el hombre y por tanto, van a producir las consecuencias de derecho previstas en la hipótesis normativa del precepto jurídico.

De esta forma, cuando los acontecimientos que suceden son tomados en cuenta por el derecho y producen consecuencias jurídicas, tales *hechos* van a recibir el nombre de *jurídicos*.

Se tiene, entonces, la noción general de hecho jurídico como aquellas situaciones que el derecho valora de alguna forma.



Sin embargo, dentro del conjunto de todos los hechos jurídicos, es posible hablar de subconjuntos en atención a las características que están presentes o no en ciertos acontecimientos.

En primer lugar, es necesario determinar si en la conformación del hecho jurídico se encuentra presente una actividad humana, en el sentido de que exista una volición, o, si por el contrario, son sucesos que se realizan sin su intervención. En este último caso se está frente a acontecimientos que se verifican sin tomar en cuenta la voluntad del hombre, como son las catástrofes naturales, el nacimiento, la muerte de las personas, etc.

En cambio, si en la realización del acontecimiento es necesario encontrar una voluntad humana, es decir, si para que un determinado hecho se configure debe contarse, como requisito, un acto volitivo o de voluntad, entonces se está en presencia de otro grupo, llamado de los hechos jurídico voluntarios, en atención al elemento que lo define.

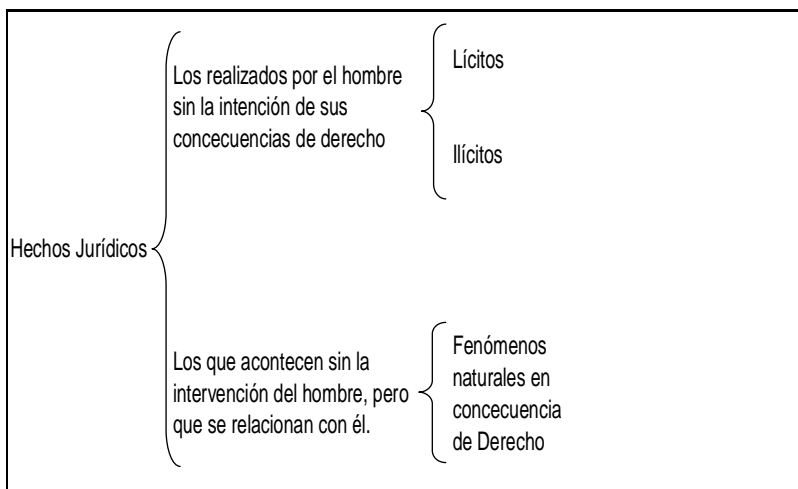
Ahora bien, esta especie de hechos jurídicos voluntarios puede presentar dos variantes, según si el hecho es lícito o si no lo es. Ejemplo de un hecho voluntario lícito es la gestión de negocios, y de ilícito, la comisión de un delito (cuando existe dolo en el sujeto activo), o de un cuasi delito (si la conducta típica antijurídica descansa en la negligencia).<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> RICO ÁLVAREZ Fausto y GARZA BANDALA Patricia. *Teoría General de las Obligaciones*. Ed. Porrúa. México, 2005. Págs. 28 y 29.

Es importante señalar que en todos los hechos jurídicos sean voluntarios o involuntarios, lícitos o ilícitos, las consecuencias de derecho se producen por ministerio de ley, esto es, porque así lo establece el ordenamiento jurídico positivo. Esto resulta muy claro en el caso de los hechos naturales, puesto que no hay ninguna voluntad a la que se pudieran imputar dichos efectos. Sin embargo, tratándose de los hechos voluntarios, la cuestión exige una consideración especial<sup>26</sup>.

Lo anterior puede mostrarse gráficamente de la siguiente manera <sup>27</sup>:



Cuadro 1: Hechos jurídicos

Es preciso resaltar que en los hechos jurídicos voluntarios, las consecuencias de derecho que se van a producir son independientes de la conducta humana, esto es, no fueron realizados con la intención de producir esas consecuencias, mientras que en el acto jurídico, es la voluntad humana la que está buscando producir o realizar los efectos jurídicos que la norma atribuye al acto.

<sup>26</sup> Ídem Pág. 29

<sup>27</sup> MARTÍNEZ ALARCÓN Javier. *Teoría General de las Obligaciones*. 2ª. Edición. Ed. Oxford. México. 2000. Pág. 96

De lo anterior, podemos concluir válidamente que el aspecto distintivo entre los hechos jurídicos voluntarios y los actos jurídicos radica en la intención o finalidad que buscan las partes al realizarlos, pues en los primeros los efectos se presentan independientemente de la intención humana de crearlos o no, mientras que en los segundos, los efectos se producen porque las partes así lo han querido.

Así, hemos de precisar que la doctrina define al hecho jurídico en sentido estricto como todo aquel acontecimiento natural o del hombre generador de consecuencias de derecho, no obstante que cuando proviene de un ser humano, no existe la intención de crear esas consecuencias<sup>28</sup>.

De lo expuesto con anterioridad, es válido concluir que los hechos voluntarios en sentido estricto pueden definirse, como los acontecimientos que producen consecuencias de derecho y en cuya realización la voluntad interviene en mayor o menor grado, sin intervenir en la producción de las consecuencias que se generan.

De acuerdo con la concepción francesa, estos acontecimientos admiten dividirse en hechos en sentido estricto voluntarios lícitos y hechos en sentido estricto voluntarios ilícitos; los primeros son nombrados cuasi-contratos y los segundos son identificados como delitos y los cuasi-delitos.

De lo anterior se desprende que la gestión de negocios y el pago de lo indebido

---

<sup>28</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Ob. Cit.* Pág. 501

son cuasi-contratos, como hechos jurídicos voluntarios lícitos; no son contratos y consecuentemente actos jurídicos, por no haber acuerdo de voluntades alguno generador de los efectos jurídicos del caso, sino que éstos proceden de la ley.<sup>29</sup>

Ahora bien, dentro del conjunto general de los hechos jurídicos (hechos jurídicos en sentido amplio), encontramos dos subgrupos que vamos a denominar como hechos jurídicos en sentido estricto y los llamados *actos jurídicos*, que analizaremos a continuación.

### **2.3.2 El acto jurídico**

Al igual que en los hechos jurídicos voluntarios, en los actos jurídicos se encuentra un elemento de voluntad, pero la cualidad definitoria que distingue unos y otros es, precisamente, *la finalidad de la conducta*. Es decir, cuando la finalidad primaria de la actividad humana es la creación, modificación o extinción de derechos y obligaciones, y dicha finalidad es reconocida por el ordenamiento positivo, se está en presencia del acto jurídico.<sup>30</sup>

La doctrina francesa en su generalidad y las que la siguen, fincan la diferencia entre acto jurídico y hecho jurídico "*strictu sensu*", en la respectiva proyección que la voluntad de su realizador tiene hacia el nacimiento de las consecuencias jurídicas.

---

<sup>29</sup> *Ibidem* Pág. 502

<sup>30</sup> RICO ÁLVAREZ Fausto y GARZA BANDALA Patricia. Ob. Cit. Pág. 30

Así tenemos que de conformidad con el Dr. Alfredo OKGAZ, “el acto jurídico es el instrumento ordinario a que recurren las personas para regir por sí mismas sus intereses (económicos o de otra índole) dentro de los límites de la ley”.<sup>31</sup>

Por su parte, BONNECASSE afirma<sup>32</sup> que “El acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de Derecho o en una institución jurídica, en contra o a favor de una o de varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.

Carlos DE PABLO, citando a BONNECASSE señala lo siguiente: “La segunda categoría de los hechos jurídicos en sentido especial que contempla la doctrina bipartita, es la de los actos jurídicos y dentro de ellos incluye aquellos supuestos de hecho o contenidos concretos formados por una manifestación exterior de voluntad para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos, lo que se produce porque el derecho sanciona esa voluntad”<sup>33</sup>.

Rafael ROJINA VILLEGAS, a su vez, lo define como “uno de los conceptos fundamentales del derecho, pues realiza los principales supuestos jurídicos. Se le define como una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el

---

<sup>31</sup> OKGAZ, Alfredo. “Acto Jurídico” en Enciclopedia Jurídica Omega. Tomo I, “A”, Pág. 381

<sup>32</sup> BONNECASSE, Julien. BONNECASSE, Julián. *Elementos de Derecho Civil*. Biblioteca Jurídica – Sociológica Tomo I. Ed. José M. Cajica Jr. 1945. Pág. 164

<sup>33</sup> DE PABLO Carlos. *El Contrato, un Negocio Jurídico*. Editorial Porrúa. México 2002. Pág. 20

ordenamiento jurídico”<sup>34</sup>

“El acto jurídico —señala ROJINA VILLEGAS— es uno de los conceptos fundamentales del derecho, pues realiza los principales supuestos jurídicos. Se le define como una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico”.<sup>35</sup>

El contrato, el matrimonio, el testamento, el reconocimiento de un hijo, la remisión de deuda, etc., son acontecimientos que en opinión de los autores citados admiten calificárseles como actos jurídicos en consideración a la participación y proyección volitiva en su estructura.

Por lo que se refiere a nuestra legislación, el concepto más o menos generalizado que de acto jurídico nos proporcionan algunos códigos civiles de nuestro país, entre ellos Puebla, México, Tabasco, Sonora, Morelos y Tlaxcala, es el siguiente: “es la declaración de voluntad hecha con el objeto de producir consecuencias de derecho”.

Sin embargo, los códigos civiles de Quintana Roo (artículo 36) y de Coahuila (artículo 1803) van más allá que las demás legislaciones mencionadas y establecen ambas, básicamente lo mismo al asentar que: “cuando el hecho es

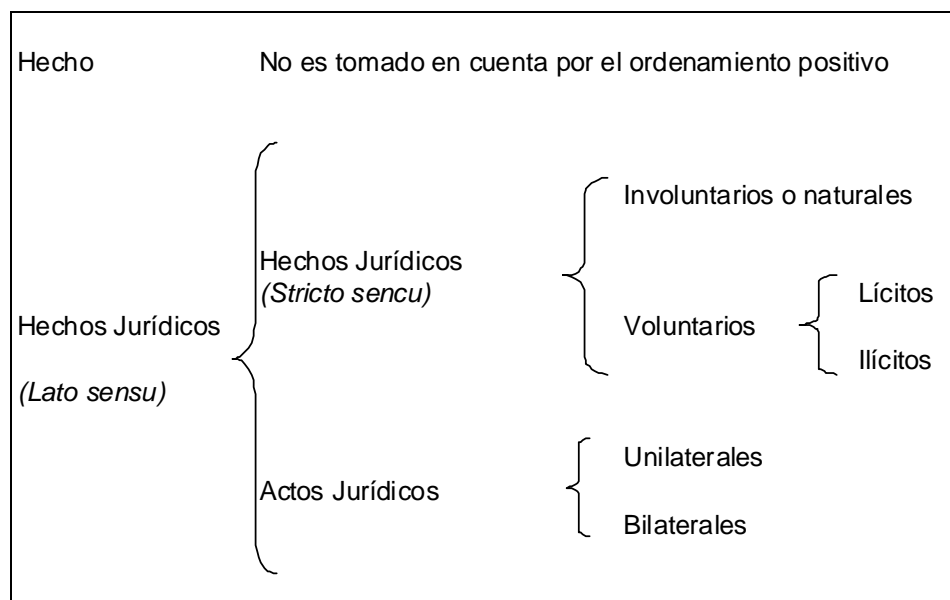
---

<sup>34</sup> ROJINA VILLEGAS Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo I. 2ª Edición. Editorial Porrúa. México. Pág. 325

<sup>35</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Ob. Cit. Pág. 503

realizado voluntariamente por su autor sin intención de producir ninguno de los efectos jurídicos que menciona el artículo 34, no obstante lo cual se producen, se llama acto jurídico”. Cabe aclarar que el mencionado artículo 34 determina que el supuesto jurídico es la hipótesis prevista por la ley, de cuya realización depende el nacimiento, la modificación, la transmisión o la extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.

De acuerdo a lo anterior, podemos entonces esquematizar lo antes apuntado de la siguiente manera<sup>36</sup>.



Cuadro 2: Actos jurídicos

### 2.3.3. El negocio jurídico

Las ideas de origen alemán, conciben y aportan una categoría específica de actos jurídicos, diferente en sí del acto jurídico estrictamente considerado, en función al

<sup>36</sup> RICO ÁLVAREZ Fausto. GARZA BANDALA Patricia Ob. cit. Pág. 30

desempeño de la voluntad en la realización del acontecimiento y en la creación de los efectos jurídicos deseados por su autor. Se trata del negocio jurídico.<sup>37</sup>

De acuerdo con el autor italiano, Emilio BETTI, citado por DOMINGUEZ MARTINEZ, el negocio jurídico es precisamente concebido como acto de autonomía privada, al que el Derecho atribuye el nacimiento, la modificación o la extinción de relaciones jurídicas entre particulares. Tales efectos jurídicos se producen en cuanto que están dispuestos por normas, las cuales, acogiendo como presupuesto de hecho el acto de autonomía privada, se remiten a él como supuesto necesario y suficiente.

“La autonomía privada configura también una autorregulación y, específicamente, una regulación directa, individual, concreta, de determinados intereses propios, por obra de los mismos interesados. Entre el interés regulado y la voluntad reguladora (éste es el punto característico) existe aquí inmediata coincidencia, porque son, intereses y voluntad, de las mismas personas.<sup>38</sup>

Conciente la autoridad estatal por su parte, de que la función legislativa es motivada por una serie de conductas realizadas por los individuos para la satisfacción de sus necesidades, la hace no sólo abstenerse de crear figuras nuevas de utilización y positividad dudosas, sino además, la hace conceder a los particulares la facultad de crear actos no regulados por la ley, como acontece con los contratos llamados innominados o atípicos, cuya previsión se contiene en el

---

<sup>37</sup>DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Ob. Cit. Pág. 503

<sup>38</sup> Ibídem Pág. 506



Código Civil; la hace también admitir que para la calificación legal de ciertos acontecimientos, haya usos cuya aplicatoriedad es preferente a la de la propia ley, como sucede con los usos bancarios y mercantiles en materia de títulos y operaciones de crédito (artículo 2º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito); y la hace permitir en general, un campo de considerable amplitud para la autonomía de la voluntad privada, cuyos límites no son más que la licitud; por ello, los particulares están autorizados para pactar cláusulas autorreguladoras, para someter sus obligaciones a términos y condiciones y en general para modelar sus relaciones con toda la amplitud legal conveniente a sus intereses<sup>39</sup>.

En resumen, la libertad de autorregulación particular conferida por el Estado mediante el reconocimiento de la autonomía de la voluntad privada, es la que origina, cuando se ejercita, la creación o aceptación de los negocios jurídicos, o sea, todo aquel acontecimiento en el que, precisamente, por el uso de esa libertad, quienes lo realizan exteriorizan su voluntad no sólo por querer su verificación sino también para pretender conscientemente el nacimiento de las consecuencias jurídicas a él inherentes. Es así como el negocio jurídico pasa a ser el acontecimiento en cuya esencia está que el particular dicte y se imponga una regulación legal.<sup>40</sup>

La manifestación de voluntad encaminada conscientemente a la producción de efectos jurídicos se señala como caracterizadora del negocio jurídico.

---

<sup>39</sup> Ibídem Pág. 507

<sup>40</sup> Ibídem Pág. 508

Lo antes apuntado, queda claramente expresado por Carlos DE PABLO, quien, citando a Luigi FERRI apunta: “La esencia de la teoría tripartita o del negocio jurídico, lo que la diferencia de la bipartita o francesa, está en que reconoce un tipo especial de los actos jurídicos, que se constituyen no como el resultado del ejercicio de una facultad o de un obrar lícito o por el resultado de este obrar lícito, sino por el ejercicio de un poder o de una potestad. Este tipo de actos jurídicos, a los que se denomina negocios jurídicos, y que constituyen un poder o potestad, se identifican con la autonomía privada, que a su vez constituye el poder atribuido por la ley a los particulares de crear derecho, es decir establecer normas jurídicas.<sup>41</sup>

Por tanto, si bien conforme a la teoría alemana, la voluntad interviene en la realización tanto del acto jurídico en sentido estricto como del negocio jurídico, característica común en ambos, notamos la diferencia clara habida entre ellos; los efectos en los primeros no son obra de la voluntad realizadora; los segundos, en cambio, son manifestaciones de voluntad destinadas precisamente a crear determinadas consecuencias de contenido jurídico<sup>42</sup>.

Para ORTIZ URQUIDI el hecho jurídico es el acontecimiento en el que la voluntad no interviene ni en su realización ni en la creación de consecuencias y sin embargo, éstas se producen; en el acto, la voluntad interviene sólo en su realización y no en la creación de consecuencias, y por último, si de un negocio jurídico se trata, la voluntad de su autor o de las partes en su caso, intervienen

---

<sup>41</sup> Ob. Cit. Pág. 40

<sup>42</sup> Ibídem Pág. 509

tanto en la realización como en la creación de consecuencias jurídicas<sup>43</sup>.

“Es absolutamente necesario —concluye ORTIZ URQUIDI— dejar sentado que la licitud es elemento básico, *sine qua non*, del negocio jurídico<sup>44</sup>.

Ahora bien, para el autor VILLORO TORANZO, no obstante lo que dice nuestra ley, es evidente que no se puede dar el mismo tratamiento al acto jurídico propiamente dicho y al negocio jurídico. En el primero, las normas jurídicas deben limitarse a reconocer la responsabilidad que tiene el sujeto sobre las consecuencias jurídicas de su acto; en tanto que, en el negocio jurídico, las normas tienden además a verificar si se dieron todos los elementos necesarios para su nacimiento y a proteger sus efectos. En efecto, el *negocio jurídico* es —según definición de Emilio BETTI— el acto de autonomía privada reconocido por el Derecho como productor del nacimiento, modificación o extinción de relaciones jurídicas entre particular y particular. El negocio jurídico es un acto creador de Derecho, es fuente formal secundaria y subsidiaria de la ley. Como tal, el Derecho lo sujeta a determinadas formas solemnes y, una vez nacido, lo protege coactivamente en sus consecuencias.

Por de pronto bástenos comprobar que existe una especie de actos jurídicos, la de los negocios jurídicos, según la cual el acto humano puede producir consecuencias jurídicas que obliguen a sus autores y que deberán respetar los

---

<sup>43</sup> ORTIZ URQUIDI, Raúl. *Derecho Civil*. Tercera edición. Editorial Porrúa. México, 1986. Pág. 512

<sup>44</sup> *Ibíd*em Pág. 513

terceros<sup>45</sup>.

De lo anterior, se puede concluir que el negocio jurídico es una creación de la mente y como tal, es inmaterial, intangible, no ocupa un lugar en el espacio como por contra si lo hace todo lo corpóreo. Más aún, el negocio jurídico ni siquiera es el documento en el que consta<sup>46</sup>.

Ahora bien, una vez puntualizadas las concepciones antes vertidas de los conceptos de hecho, acto y negocio jurídicos, es pertinente precisar que las dos últimas figuras mencionadas requieren del consentimiento de las partes a fin de que los efectos que se lleguen a producir, puedan obligarlas válida y eficazmente.

De acuerdo a DE GASPERI, "La palabra consentimiento, en un sentido amplio, significa el concurso mutuo de la voluntad de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno conocimiento; y en un sentido restringido, connota la idea de la adhesión del uno a la voluntad del otro"<sup>47</sup>.

El autor GALINDO GARFIAS señala que en la doctrina italiana, dentro de los actos jurídicos, deben distinguirse:

- Actos simplemente voluntarios: son aquellos que si bien presuponen la voluntad del sujeto, lo que se toma en cuenta es la actividad que se

---

<sup>45</sup> Ibídem Págs. 515 y 516

<sup>46</sup> Ibídem Pág. 520

<sup>47</sup> Ibídem Pág. 527

desarrolla, esto es, la actividad realizada por el sujeto es el dato determinante de las consecuencias jurídicas que se producen.

- Actos de voluntad, en los que el dato determinante consiste en la voluntad del sujeto que se toma en consideración por el Derecho, como el antecedente inmediato de la cual la norma hace producir consecuencias jurídicas al acto<sup>48</sup>.

En este sentido los tratadistas italianos reservan el nombre de negocio jurídico a los actos de libertad humana en que deliberada y conscientemente se busca producir las consecuencias jurídicas porque las partes pretenden la protección de su interés jurídico a través de la declaración de voluntad, si tiene una finalidad lícita.

Por tanto, sabemos que en el campo del derecho privado, el orden jurídico se limita a reconocer a los particulares la facultad de dar vida a situaciones aptas para engendrar vínculos entre ellos<sup>49</sup>.

Por su parte, dentro de la legislación civil en nuestro país, encontramos que a esta fecha, sólo los códigos civiles de Coahuila y de Quintana Roo adoptan esta teoría tripartita.

---

<sup>48</sup> GALINDO GARFIAS Ignacio. *Derecho Civil*. 7ª Edición. Ed. Porrúa. México. 1985. p 210 y ss

<sup>49</sup> VILLORO TORANZO Miguel. *Introducción al Estudio del Derecho*. 7ª Edición. Ed. Porrúa. México. 1987. Págs. 362 y sigs.

El Código Civil de Coahuila, en sus artículos 1801 a 1804 establece que:

**Artículo 1801.** *Supuesto jurídico es la hipótesis prevista por la ley, de cuya realización depende el nacimiento, la conservación, la modificación, la transmisión o la extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.*

**Artículo 1802.** *El acontecimiento que actualiza el supuesto se llama hecho jurídico. El hecho jurídico puede realizarse con o sin la participación del ser humano y con o sin su voluntad.*

**Artículo 1803.** *Cuando el hecho es realizado voluntariamente por el ser humano, con o sin la intención de producir los efectos jurídicos que menciona el artículo 1801, no obstante lo cual en su caso se producen, se llama acto jurídico.*

**Artículo 1804.** *Cuando el acto es lícito, normativo, y se realiza con el deliberado y fundamental propósito de producir cualquiera de las consecuencias a que se refiere el artículo 1801, se llama negocio jurídico.*

El Código Civil de Quintana Roo, por su parte, en sus artículos 34 a 37 dispone lo siguiente:

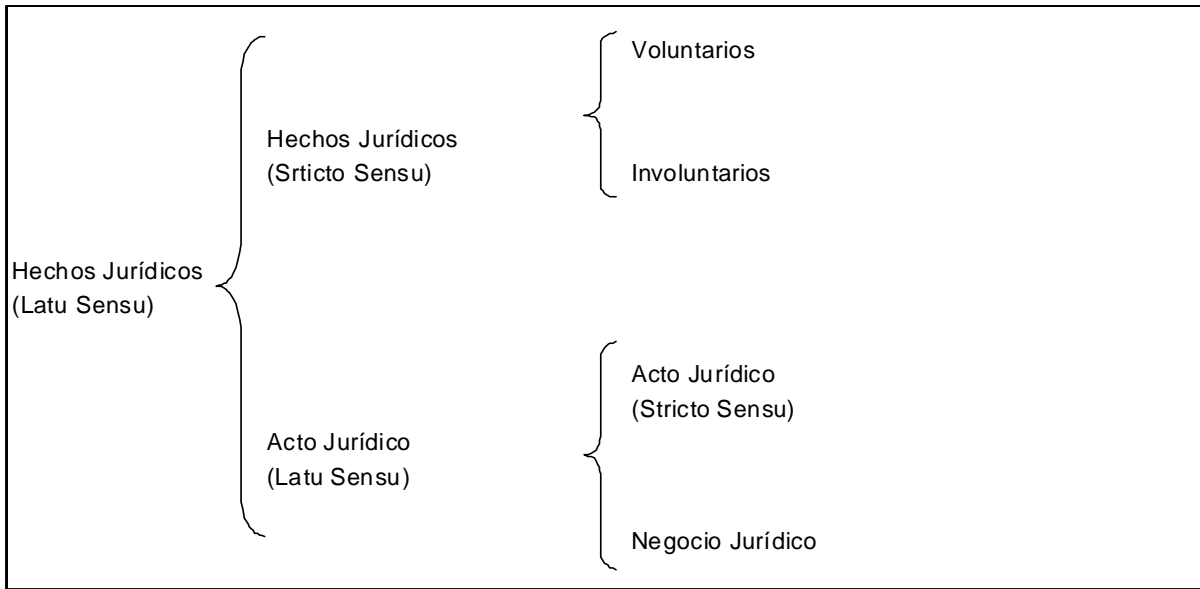
**Artículo 34.-** *Supuesto jurídico es la hipótesis prevista por la ley, de cuya realización depende el nacimiento, la modificación, la transmisión o la extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.*

**Artículo 35.-** *Cuando el supuesto se realiza sin intervenir la voluntad del hombre ni en tal realización ni en la producción de sus consecuencias de derecho, el acontecimiento se llama hecho jurídico.*

**Artículo 36.-** *Cuando el hecho es realizado voluntariamente por su autor, sin intención de producir ninguno de los efectos jurídicos que menciona el Artículo 34, no obstante lo cual se producen, se llama acto jurídico*

**Artículo 37.-** *Cuando el acto es lícito y se realiza con el propósito de producir cualquiera de las consecuencias a que se refiere el Artículo 34, se llama negocio jurídico.*

De lo anteriormente expresado, podemos realizar el siguiente esquema:



Cuadro 3: Negocios Jurídicos

En consecuencia, se puede concluir que el acto jurídico es aquel que se realiza con la intervención de la voluntad humana en cuanto a que ha sido querido, aunque sus efectos no lo sean o no hayan sido previstos por el autor del acto.

En sentido diverso consideramos al negocio jurídico, en el cual sí importa tanto el contenido, la finalidad y las consecuencias obtenidas, que en este caso son las queridas o previstas por quienes celebran dicho negocio jurídico.

Con los elementos aportados, considero que ya es posible determinar cuándo estamos en la presencia de un acto o un negocio jurídico cuando hablamos de la adquisición de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

En efecto, según apuntaba al inicio del presente capítulo, existen varias situaciones de hecho que concluyen en la formación o nacimiento de este tipo especial de propiedad.

Sin embargo, previo al entrar al estudio de dichas situaciones de hecho, considero importante precisar, de conformidad con el artículo 180 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, los requisitos y/o trámites que deberá cumplir dicha declaración (puesto que no es solamente un decir “quiero que sea un condominio”), son los siguientes:

**ARTÍCULO 180.-** *Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberá 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 condominios 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.***

Del dispositivo transcrito, dejando de lado la cuestión relativa a los requisitos de diseño y construcción del inmueble, los cuales no son materia de estudio del presente trabajo, podemos observar que las partes resaltadas con negrilla, relativas por un lado a “las disposiciones generales comunes a todos los condominios que resulten en la unidad condominal”, y el “Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condóminos” por otro, van a convertirse en verdaderas disposiciones jurídicas que regularán la conducta y actos de los propietarios de las unidades privativas; disposiciones que de acuerdo al artículo 176 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, serán aplicables incluso de forma preferente a las disposiciones legales contenidas tanto en el Código Civil y el Código Urbano, ambos para el Estado de Querétaro:

**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.*

Lo anterior sirve de sustento para afirmar que la declaración unilateral de voluntad que el constituyente del régimen de propiedad en condominio realiza para crearlo, constituye un negocio jurídico sui géneris o singular, de conformidad con lo antes apuntado, pues a pesar de que la voluntad del constituyente del condominio va a determinar las normas jurídicas aplicables al condominio que se crea, en ningún momento se considera la voluntad o se tiene el consentimiento de los futuros adquirentes de unidades privativas a quienes dichas normas van a regir, ya que generalmente estos últimos no son informados de tales disposiciones y al efecto desconocen que al adquirir su unidad privativa, están aceptando ser regulados por disposiciones totalmente desconocidas, determinadas por una persona que no es un legislador (y generalmente, ni siquiera abogado).

Esto adquiere relevancia, además, porque cuando este primer adquirente enajena su unidad privativa a un tercero, éste por ministerio de ley, se convierte en causahabiente del primero y queda igualmente obligado a cumplir dichas disposiciones (cuya existencia también desconoce), en virtud del principio de derecho que dice: “la ignorancia de la ley, no exime de su cumplimiento”.

Ahora bien, si consideramos un segundo momento, que es el mencionado en el apartado 2º antes referido, relativo a la celebración de un contrato de compraventa de un inmueble entre un vendedor (el constituyente del régimen de propiedad en condominio) y un comprador (un tercero), ambas partes celebran un acto jurídico común ya que realizan un presupuesto regulado por la norma jurídica por medio del cual el primero se desapodera del dominio de una unidad privativa determinada y se lo transmite al adquirente, por un precio cierto y en dinero.

Lo anterior de conformidad con el Código Civil para el Estado de Querétaro, el cual determina en su artículo 2134 lo siguiente:

***Artículo 2134.-*** *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.*

Finalmente, por lo que se refiere al presente apartado, analizaré brevemente el tercer punto en comento, el cual se refiere a lo que sucede después de suscrito el contrato de compraventa de la unidad privativa del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio.

Y aquí es donde comienza el vía crucis de los condóminos que, con un total desconocimiento y falta de información al respecto, adquirieron un inmueble cuya propiedad impone determinadas obligaciones y limitaciones sobre su unidad privativa y, asimismo, les otorga algunos derechos respecto a las zonas que permanecen en el indiviso y que se conocen como las áreas comunes.

En efecto, tal y como se menciona en el punto en comento, dicho adquirente está obligado, entre otras cosas, a constituir o formar parte de una asociación de condóminos que será la encargada de resolver cuestiones inherentes a la conservación y mejora de todas las áreas comunes del condominio, de las cuales es copropietario.

Pero eso no es todo, porque si el nuevo propietario decide, con base en su derecho de libre asociación, que no es su deseo asociarse a dicha persona moral, que no tiene tiempo para andar en “chismes de vecinos” o que no va a pagar ninguna cuota, resulta que no tiene opción de elegir entre pertenecer o no a la referida asociación, sino que por ministerio de ley ya es un asociado y en tal virtud, está obligado a cumplir sus determinaciones.

Cabe hacer mención en este punto, que tal y como se comentó en líneas anteriores, la situación de la constitucionalidad o no de tal disposición de la ley, por su importancia y trascendencia será estudiada y analizada en capítulos posteriores.

Así, el adquirente de una unidad privativa realiza un simple acto jurídico al comprar un inmueble en este especial régimen de propiedad, cuando lo que debería realizar es un negocio jurídico, esto es, que dicho adquirente conociera y, lo más importante, consintiera las consecuencias de derecho que inevitablemente dicha operación de compraventa le acarrearán, pues estas, ya están

determinadas previamente a la celebración de dicha compraventa por el constituyente del condominio.

Por tanto, se puede válidamente concluir que la complejidad de esta figura inicia desde su constitución hasta que un tercero adquirente, compra una unidad privativa con un total desconocimiento de qué es lo que en realidad está adquiriendo, no solo en cuanto al inmueble sino en cuanto a derechos y obligaciones de su ahora calidad de condómino.

Si a todo lo anterior, le agregamos la deficiente y arcaica legislación aplicable en nuestra entidad queretana, tendremos como resultado una serie de graves conflictos entre vecinos, que demeritan la calidad de vida de los condóminos en general, lo que a la larga concluye irremediabilmente en stress, conflictos y una cada vez más precaria armonía vecinal y social.

Por eso es deseable que no solo el acto constitutivo sino que el acto adquisitivo de un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio sea un negocio jurídico, no un acto jurídico, donde la voluntad interviene sólo en su realización y no en la creación de consecuencias, sino la voluntad del autor o de las partes, intervienen tanto en la realización como en la creación de consecuencias jurídicas

.

En el acto jurídico, las normas jurídicas deben limitarse a reconocer la responsabilidad que tiene el sujeto sobre las consecuencias jurídicas de su acto;

en tanto que, en el negocio jurídico, las normas tienden además a verificar si se dieron todos los elementos necesarios para su nacimiento y a proteger sus efectos. El negocio jurídico es un acto creador de Derecho, es fuente formal secundaria y subsidiaria de la ley. Como tal, el Derecho lo sujeta a determinadas formas solemnes y, una vez nacido, lo protege coactivamente en sus consecuencias.

#### **2.4. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU REGIMEN JURÍDICO. LA PROBLEMÁTICA ESPECIAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.**

Apuntaba anteriormente que la regulación jurídica de este régimen especial de propiedad en nuestro Estado se encuentra prevista en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, el 6 de agosto de 1992, Código de carácter administrativo, por lo que su objetivo fundamental e interés, por supuesto, no es regular cuestiones referentes a la propiedad o copropiedad o a los conflictos que surjan entre particulares por la aplicación o inaplicación de estas normas.

##### **2.4.1. La figura se regula en un ordenamiento de naturaleza administrativa.**

Comentaba anteriormente que el Código Urbano se inserta dentro del campo del Derecho Administrativo que pertenece al llamado Derecho Público y el régimen de

la propiedad pertenece en general, al campo del Derecho Civil que pertenece al llamado Derecho Privado. Precisamente la pertenencia a uno u otro de estos órdenes conlleva visiones y finalidades diferentes.

En efecto, de acuerdo al autor Jorge Federico GAXIOLA Y MORAILA, se “entiende por derecho privado el conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas entre personas que se encuentran legalmente consideradas en una situación de igualdad, en virtud de que ninguna de ellas actúa, en dichas relaciones, investida de autoridad estatal. El derecho público se compone del conjunto de normas que regulan el ejercicio de la autoridad estatal, determinando y creando al órgano competente para ejercitarla, el contenido posible de sus actos de autoridad estatal y el procedimiento mediante el cual dichos actos deberán realizarse.”

Continúa explicando el autor mencionado que los “criterios para distinguir el derecho público del privado han sido motivo de constantes discusiones. Mientras ciertos autores afirman que ambos conceptos constituyen categorías a priori, del derecho, otros afirman que importan una división con única finalidad político ideológica, y otros que la división es inútil para una sistematización del derecho.

La doctrina clásica-romana, llamada de los "intereses en juego", pretende fundar la división del derecho en público y privado, atendiendo al beneficio particular o colectivo que procura la norma.”

“Otra corriente de pensamiento afirma que la naturaleza de los sujetos de la



relación determina el carácter privado o público del derecho que la regula, de manera que, las relaciones jurídicas en las que el Estado es una de las partes, serán de derecho público, y el derecho privado queda limitado a normar relaciones entre particulares.”

“Entre la gran diversidad de teorías, mencionaremos, por último aquella que predica la subordinación como elemento esencial de las relaciones de derecho público y la coordinación de las relaciones de derecho privado”<sup>50</sup>.

Cabe hacer la aclaración de que estas teorías no son las únicas, sino las principales, pero me desviaría de la finalidad de este trabajo abundar al respecto, sin embargo, estimo que con los anteriores elementos ha quedado una idea muy aproximada de los fines y naturaleza del derecho público y el derecho privado, sobre todo, para el explicar el punto a analizar en este trabajo.

#### **2.4.2. El ordenamiento (Código Urbano) regula diversas materias y abroga varias leyes administrativas e indebidamente una ley especial (la de Propiedad en Condominio).**

El vigente Código Urbano para el Estado de Querétaro abroga diversas disposiciones, según determina en su artículo segundo transitorio:

---

<sup>50</sup> GAXIOLA Y MORAILA, Jorge Federico. “*Derecho Privado y Derecho Público*” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Tomo III. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México. Págs 196 a 199

**Artículo SEGUNDO.-** Se abrogan los siguientes ordenamientos legales:

a).- *La Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro publicada en el periódico oficial del Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, número 43 del 21 de octubre de 1976.*

b).- *La Ley que establece el Derecho de Vía de las Carreteras y Caminos Locales. Así como el decreto que establece las bases para la construcción de obras e instalaciones de anuncios dentro del derecho de vía de las carreteras de jurisdicción local y áreas aledañas, ambos ordenamientos publicados en el periódico oficial del Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga número 52 del 24 de diciembre de 1987*

c).- *La Ley de Construcciones del Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, número 33 del 17 de agosto de 1989.*

d).- *El Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, número 10 del 8 de marzo de 1990.*

e).- *La Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado para el Estado de Querétaro, del 31 de julio de 1991.*

f).- *La Ley de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro del 15 de diciembre de 1961, reformada, adicionada e impresa el 8 de marzo de 1976.*

g).- *La Ley Reglamentaria de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro del 15 de diciembre de 1961, reformada, adicionada e impresa el 9 de abril de 1976.*

h).- *La Ley de las Obras de Utilidad Pública del 28 de Noviembre de 1961.*

**i).- La Ley sobre el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro del 15 de junio de 1973.**

Como se puede apreciar, todas las leyes abrogadas y subsumidas en el nuevo ordenamiento, en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, son ordenamientos administrativos, esto es pertenecientes al llamado derecho público

con excepción de la última, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Estado de Querétaro, que precisamente y como su nombre lo indica, es una Ley especial que establecía, o mejor dicho regulaba, un régimen jurídico especial, precisamente el régimen de propiedad en condominio.

A fin de ser más clara en mi exposición, me permito apuntar que por código se entiende “la reunión, de acuerdo a un plan metódico, de las reglas jurídicas según las materias y las instituciones, de modo que se convierte un todo orgánico y sistemático.”<sup>51</sup>

Diverso autor nos indica que “actualmente se denomina código a la fijación escrita que comprende el derecho positivo en alguna de sus normas (civil, penal, mercantil, etc.) con unidad de materia, plan, sistema y método.”<sup>52</sup>

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua, nos indica que Código, del latín “*codīcus*”, es (en su primera acepción) el conjunto de normas legales sistemáticas que regulan unitariamente una materia determinada.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> SILVA Armando V. “Código” en Enciclopedia Jurídica Omeba. “Código”. Tomo III. Edición Dusrill, S.A, Buenos Aires, Argentina 1992 Pág. 115 y 116.

<sup>52</sup> GONZÁLEZ, Ma. del Refugio “Código” en Diccionario Jurídico Mexicano. A-C Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa UNAM, 1ra. Edición 1998. México 2004, Pág. 584.

<sup>53</sup> Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición © Real Academia Española, 2003 © Espasa Calpe, S.A., 2003 Edición electrónica Versión 1.0 El texto del Diccionario corresponde a la segunda tirada, corregida, de la vigésima segunda edición del Diccionario de la lengua española de la Real Academia Española.

### **2.4.3. El Código Urbano en sus puntos considerativos no informa por qué abrogó la anterior Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.**

De los puntos considerativos del ordenamiento en comento, esto es del Código Urbano para el Estado, no se encuentra razón o explicación alguna que permita entender por qué al régimen jurídico especial del condominio se le consideró y se le dio tratamiento general dentro de un ordenamiento administrativo:

*“Que la ciudad de Querétaro desde el siglo XVI, ocupa un lugar relevante en la geografía urbana nacional, por ser cruce de los caminos que comunican el norte y el sur del territorio.*

*“Que el Corregimiento de Querétaro, a lo largo de la época virreinal, difundió desde sus claustros, enclavados, en la Muy Noble y Leal Ciudad de Santiago de Querétaro, en el resto de sus poblaciones y en los confines de la Sierra Gorda, la cultura, la educación, la ciencia, y fue pieza fundamental en el proceso de evangelización de los territorios del norte y del sur del continente.*

*“Que el proceso de urbanización de Querétaro durante la Colonia, guardó el equilibrio entre espacios abiertos y espacios cerrados; entre vanos y macizos; entre plazas, plazuelas, atrios, jardines y alamedas en contraste con los templos, los recintos monacales, los palacios; las casas, las casonas y la misma arquitectura popular.*

*“Que desde su fundación en 1531, y como lo señala la Merced de Tierras fechada en 1537, por la que Carlos V otorgó a los Caciques Indígenas las tierras donde se desarrolló el pueblo de Querétaro, existió una primacía de un espacio abierto central, de la plaza principal, a la sazón la plaza de San Francisco, en torno a la cual se desarrolló la totalidad del espacio urbano.*

*“Que la organización urbana de Querétaro, su calidad arquitectónica, fue reconocida por la corona española a mediados del siglo XVIII, quedando descritas estas características en las Capitulaciones celebradas entre los vecinos de Querétaro y el enviado real Andrés del Rosal y Ríos, convenio que dio lugar a la integración del Cabildo de Querétaro el 4 de octubre de 1655, y a la elevación al rango de ciudad, con el título de Muy Noble y Leal*

*ciudad de Santiago de Querétaro.*

*“Que el tipo de traza de Querétaro, la relación urbana de sus elementos, la jerarquía de sus calles y caminos, la importancia de la plaza como elemento central de la composición urbana, fue consagrada en 1574 en las Ordenanzas de Felipe II.*

*“Que esas disposiciones legales, junto con otros instrumentos jurídicos como las Primeras Ordenanzas de Querétaro, firmadas por Felipe V en 1733, o la ordenanza para la División de la Ciudad de Querétaro en Cuarteles, promovida en 1796 por el Corregidor de Letras Ignacio Ruiz Calado, hicieron de Querétaro la ciudad que hoy es considerada Patrimonio Histórico, y posiblemente muy pronto, Patrimonio de la Humanidad.*

*“Que esta ciudad patrimonial, testigo de los eventos más relevantes en el devenir de la Patria, parte de la conciencia histórica de los mexicanos, es hoy el resultado de un crecimiento anárquico y desordenado.*

*“Que reconocemos que el crecimiento anárquico es fuente de innumerables problemas, por lo que es urgente formular renovados esquemas jurídicos que den congruencia a la realidad de los queretanos y mayor seguridad legal a los diversos sectores sociales.*

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

*“Que en la actualidad, la ciudad de Querétaro tiene una clara estructura urbana en sus partes del centro, y por contraste manifiesta una desarticulación entre las diferentes actividades y espacios urbanos de la periferia.*

*“Que es un reto para la planeación urbana, incorporar las zonas periféricas al centro, configurándolas en una sola unidad funcional urbana, beneficiando con ello a toda la población civil.*

*“Que el desarrollo urbano actual básicamente ofrece infraestructura de servicios a quien puede pagarlos, dejando a la vasta mayoría de la población de bajos ingresos con insuficiencias y carencias de los servicios mínimos que requieren.*

*“Que el Ejecutivo Estatal reconoce que una de sus principales*

*metas es el bienestar y la equidad entre las diversas regiones; por ello, se recurrió al debate y se contó con las propuestas de las diversas organizaciones que integran la sociedad civil, no para actuar al margen de ellos, ni para decidir unilateralmente, sino para dar respuesta a los retos urbanos que hoy se presentan.*

*“Que asimismo, debemos atender a la pluralidad, al diálogo y al respeto y reconocimiento a lo diverso, y estar en posibilidad de que esas respuestas sean acordes con los reclamos de los habitantes del Estado.*

*“Que los momentos presentes son momentos de reparación del deterioro de nuestras poblaciones y, principalmente, sentar las bases para una vida social óptima de los seres humanos.*

*“Que por lo anterior, se precisa establecer normas conforme a las cuales se puedan realizar construcciones e instalación de anuncios publicitarios dentro de los derechos de vía de jurisdicción local en áreas aledañas a la misma y definir la normatividad en materia de vialidades.*

*“Que debe fijarse con toda claridad una estructura que dé origen a la reglamentación específica respecto a la que deberán sujetarse las obras relacionadas con la construcción, ya sea pública o privada, que se ejecute en la vía pública o bien en terrenos de propiedad particular; establecer los fundamentos para el uso de los servicios públicos en las construcciones, para el uso de los predios, la obtención de licencias o los permisos de ocupación del suelo, así como las bases para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.*

*“Que es necesario determinar la forma de operar de los organismos administradores de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como crear las disposiciones, normas y procedimientos para regular la autorización de las obras de utilidad pública que habrán de realizarse por el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos, los organismos auxiliares de ambos y los fideicomisos que se integren para beneficio de la colectividad, a efecto de que dichas obras sean congruentes con los planes de desarrollo urbano.*

*“Que con la aprobación del Código y la subsecuente planeación urbana, se asignarán espacios en donde se concentren los servicios y el equipamiento que la comunidad requiere para vivir, particularmente en las extensas zonas populares periféricas. De este modo se buscará ofrecer igualdad en el acceso a los servicios y equipamiento a la población menos favorecida, buscando con ello un equilibrio con los grupos de población que ya cuentan con ellos.*

*“Que la iniciativa de Ley que contempla el Código Urbano para el Estado de Querétaro, recoge las demandas, proposiciones y expectativas de la población, expresadas en los Encuentros de Análisis y Propuestas de la sociedad civil.*

*“Que la iniciativa de Ley fue objeto de una minuciosa elaboración por parte del Ejecutivo, integrándose una Comisión de Seguimiento, Revisión Jurídica y Participación Técnica, integrada por especialistas en las distintas materias, Colegio y Asociaciones de Profesionistas, Instituciones de Enseñanza Superior, Agrupaciones del Sector Industrial y Comercial, y demás miembros de la comunidad.*

*“Que se abre un abanico de posibilidades al desarrollo de Querétaro, ante el ofrecimiento que hiciera el Lic. Luis Donald Colosio, Titular de la Secretaría de Desarrollo Social, en ocasión de su asistencia como representante presidencial al Primer Informe de Gobierno del Ejecutivo, donde se comprometió a apoyar con recursos técnicos y económicos el proceso de Planeación urbana Estatal y Municipal.*

*“Que esta misma representación popular sujetó la Iniciativa a una serie de Reuniones de Consulta Pública de carácter informativo, explicativo, de divulgación, de análisis, de sugerencias y propuestas, con participación de representantes gubernamentales, particularmente Director de Obras Públicas Municipales, especialistas en las materias, locales y foráneos, Agrupaciones de Profesionistas, Instituciones de Enseñanza Superior, organizaciones del Sector Industrial, Comercial y Social, y demás miembros de la comunidad, así como representantes de Organismos Nacionales.*

*“Que esta Comisión de Desarrollo Urbano discutió, analizó y evaluó las propuestas, sugerencias y comentarios emanados de las Reuniones de Consulta Pública, así como las propuestas de los propios Legisladores que integran esta Soberanía Popular, enriqueciendo así la Iniciativa de referencia.*

*“Que muchas de estas mismas propuestas, sugerencias y comentarios surgidos de las Reuniones de Consulta Pública, podrán incorporarse también a la parte reglamentaria del Código Urbano.*

*“Que para algunos de los asistentes a estas Reuniones, el Código puede ser un modelo a seguir, a nivel nacional.*

*“Que en consecuencia, se de vital importancia contar con un marco*

*jurídico adecuado para que nuestro Estado se fortalezca; asimismo se debe optimizar el servicio público, administrar y preservar los recursos naturales y mejorar el desarrollo urbano.*

*“Por lo tanto, la propia Legislatura ha tenido a bien expedir el siguiente:*

#### **2.4.4. La graduación o escala de la normatividad aplicable al régimen jurídico de la propiedad en condominio**

Prueba palpable de lo anteriormente expresado, es la jerarquía del orden de aplicación de las normas en esta materia para determinar los derechos y obligaciones dentro del contenido del artículo 176 del referido Código Urbano para el Estado de Querétaro, que muestra, dentro de una ley administrativa, la escasa ingerencia del derecho administrativo en normas esencialmente civiles:

**Artículo 176.-** *Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este capítulo, se registrarán 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.*

En términos de este artículo, el régimen jurídico de la propiedad en condominio se determina por:

1. En PRIMER LUGAR, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se registrarán en términos del artículo que se comenta, por las escrituras en que se hubiera establecido el



régimen de propiedad, esto es en el documento en el que se contiene la declaración unilateral de la voluntad de quien constituyó el régimen de propiedad en condominio (el cual, reitero, no es un legislador).

Es importante hacer mención de que el artículo en comento se refiere al propietario de un condominio; no al primer adquirente, esto es a aquel que adquirió de quien constituyó dicho régimen. En este sentido, el adquirente derivado (el que adquiere del adquirente original) tiene como primer instrumento que norma su calidad de propietario un instrumento que tal vez ni siquiera conozca emitido mediante una declaración unilateral de voluntad por una persona a la que tal vez no conozca.

2. En SEGUNDO LUGAR, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos del artículo que se comenta, por las escrituras de compraventa correspondientes.

Es importante indicar nuevamente que el legislador no distingue entre las escrituras de compraventa del adquirente original y del o de los adquirentes derivados. Sólo se refiere el legislador a “las escrituras de compraventa correspondientes”.

3. En TERCER LUGAR, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos del artículo que se comenta, por el Reglamento del condominio de que se trate.

Ya mencioné anteriormente que el artículo 180 del Código Urbano para el Estado de Querétaro en su penúltimo párrafo determina que:

*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... e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condominios.*

En consecuencia, este Reglamento forma parte de la declaración unilateral de la voluntad que se denomina escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, por lo que el comentario externado en el numeral 1 que antecede se hace extensivo al presente apartado.

4. Es hasta el CUARTO LUGAR, que los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos del artículo que se comenta, por lo dispuesto en el Código Civil para el Estado de Querétaro.

5. En QUINTO LUGAR, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos del artículo que se comenta, por lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Que el legislador tenga que reconocer que el cuerpo normativo que rige supuestamente a la figura de que se trata, se aplique hasta el quinto lugar implica

un reconocimiento de que el régimen jurídico de la figura en estudio está mal ubicado.

6. Finalmente, en SEXTO LUGAR los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos del artículo que se comenta, por lo dispuesto en otras leyes que fueren aplicables.

En síntesis, el ordenamiento que rige a la figura, se aplica de manera inconcebible, hasta el quinto lugar después aún del Código Civil para el Estado de Querétaro.

De lo anterior, se pueden extraer dos conclusiones preliminares:

PRIMERA: La regulación legal de la figura jurídica de que trata esta investigación, está mal ubicada, pues el ordenamiento normativo es de materia diversa por lo que tales disposiciones se ubican en un lugar que no es en el que deberían estar.

SEGUNDO: El régimen jurídico de la figura jurídica materia de esta investigación es extraordinariamente complejo e incluso hasta incierto, pues antes de aplicar lo que dispone la ley (Código Civil para el Estado de Querétaro y Código Urbano para el Estado de Querétaro) se aplicarán previa y preferentemente de manera inexplicable tres instrumentos normativos de orden privado que el condómino generalmente no conoce, a saber: escritura constitutiva del condominio, escritura

de compraventa y Reglamento del condominio (creado por el constituyente del mismo).

La falta de conocimiento de los adquirentes de las unidades privativas de tales cuestiones y la falta de información por parte de los constructores de este tipo de inmuebles en las operaciones de compraventa originales (pues el adquirente sólo conoce su escritura de compraventa) y de mecanismos informativos para los adquirentes derivados (para que conozca los tres instrumentos en comento), es uno de los factores que inciden perjudicialmente en graves conflictos con los que los condóminos deben lidiar día a día.

#### **2.4.5. Ausencia de reformas en lo referente al régimen de propiedad en condominio.**

En otro orden de ideas, decía también anteriormente que la regulación jurídica de este régimen especial de propiedad en nuestro Estado se encuentra prevista en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, el 6 de agosto de 1992.

Es importante referir que a esta fecha, tal ordenamiento no ha sufrido reforma, modificación o adición alguna, en lo que al tema que nos ocupa se refiere, esto es en lo relativo a la regulación del régimen de la propiedad en condominio.

A) Mediante publicación en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” del 10 de

diciembre del 2007, se reforman los artículos 154 segundo párrafo de la fracción V, 162, 226 primer párrafo; y se adiciona el artículo 2 BIS.

Con excepción del artículo 226, todos los demás están localizados en ubicaciones diferentes al del condominio dentro del propio Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Esta reforma a varios artículos sólo regula lo relativo a las garantías.

Incluso la reforma al artículo 226, referente ahora sí a la materia que nos ocupa, tampoco es relevante, pues se refiere a lo mismo: a las garantías que deben otorgar los particulares, y se refieren, aún en el artículo ubicado dentro del régimen de propiedad en condominio a la precisión de las autoridades a quienes se debe otorgar las mencionadas garantías, como se puede apreciar en el siguiente comparativo del texto del artículo antes y después de la reforma que se analiza:

<u>TEXTO ORIGINAL</u>	<u>TEXTO REFORMADO</u>
<i>ARTICULO 226.- Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del condominio por parte de la <u>Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología</u>, el promotor deberá constituir garantía ante <u>la Autoridad Fiscal respectiva</u>,</i>	<i>ARTICULO 226.- Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del condominio por parte de la <u>autoridad competente</u>, el promotor deberá constituir garantía ante <u>dicha autoridad</u>,</i>

<p><i>que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a este Código y a la autorización correspondiente de la <u>Secretaría mencionada</u></i></p> <p><i>o el Ayuntamiento,</i></p> <p><i>incluyéndose los vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles en condominio así como la calidad de sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva. Dicha garantía podrá consistir, a juicio del Ayuntamiento, en:</i></p> <p><i>I.- Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto de veinticinco por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.</i></p> <p><i>II.- Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo, y</i></p> <p><i>III.- Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.</i></p>	<p><i>que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a este Código y a la autorización correspondiente de la <u>autoridad mencionada</u></i></p> <p><i>o el Ayuntamiento <u>correspondientes,</u></i></p> <p><i>incluyéndose los vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles en condominio así como la calidad de sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva. Dicha garantía podrá consistir, a juicio del Ayuntamiento, en:</i></p> <p><i>I.- Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto de veinticinco por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.</i></p> <p><i>II.- Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo, y</i></p> <p><i>III.- Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.</i></p>
---	--

B) Mediante decreto publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” del 29 de febrero del 2008, se reforman los artículos 61, 77, 102, 103 y 108 y se adicionan los artículos 77-A, 77-B y 77-C. del propio Código Urbano.

Los primeros dos artículos reformados (61 y 77), se refieren al establecimiento de criterios para el ordenamiento de asentamientos humanos y a que se declara de utilidad pública la regularización de la tenencia de lotes urbanos a los poseedores que carezcan de título legal y los tres artículos adicionados (77-A, 77-B y 77-C) se refieren al procedimiento para tal regularización. Finalmente los tres últimos artículos reformados (102, 103 y 108), se refieren al régimen jurídico de los fraccionamientos denominados de urbanización progresiva, los requisitos para el otorgamiento de la licencia de ejecución de obras y establece criterios para el control y autorización de trámites y licencias relacionadas con este tipo de fraccionamientos.

Las dos únicas reformas al ordenamiento que nos ocupa, son pues, como lo he venido afirmando, de tipo administrativo. Para nada es interés del legislador regular el régimen de propiedad de la figura del condominio, precisar su régimen jurídico, establecer responsabilidades para constructores, administradores y condóminos, etc.

Lo anterior, a pesar de que es precisamente desde esas fechas y hasta nuestros días que este tipo de régimen de propiedad inmobiliaria ha crecido en forma desmesurada, tanto en inmuebles destinados a casa-habitación, comercio e incluso industrias, por lo que los condóminos se encuentran viviendo muchas situaciones que no encuentran respuesta ni solución en los dispositivos aplicables.

Así pues, una primera situación conflictiva o crítica respecto al régimen jurídico del

condominio radica en su ubicación como ley administrativa.

Por tanto, considero de suma importancia reformar desde el inicio, la regulación jurídica de esta forma especial de propiedad, esto es, desde la manera en que se constituye hasta la legislación aplicable al caso, la cual, forzosamente deberá salir del ámbito administrativo e incluirse en la legislación privada, con una ley particular que regule de forma moderna y eficaz todos los condominios en nuestra entidad, sean de conjuntos habitacionales, comerciales e industriales, a fin de que exista un mayor respeto y armonía en la vida condominial.

Tal cuestión, constituye una deuda urgente de pagar por parte del legislador queretano para con la sociedad.



## **CAPITULO III**

### **ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS DISPOSICIONES APLICABLES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio EN EL ESTADO DE QUERÉTARO (CAPITULO XI DEL TITULO III DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO)**

Es en el Título Tercero (De los Fraccionamientos, Lotificaciones y Conjuntos Habitacionales, Comerciales e Industriales) del Capítulo XI (Del Régimen de Propiedad en Condominio) del Código Urbano para el Estado de Querétaro, donde, en 61 artículos, se encuentra la regulación jurídica del régimen de propiedad que es motivo de este trabajo.

El Código Urbano para el Estado de Querétaro abrogó por así disponerlo su artículo SEGUNDO Transitorio, a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro de fecha 15 de junio y publicada el 16 de agosto, ambas del año de 1973.

En el presente capítulo formularé un breve análisis crítico de las principales disposiciones de dicho régimen de propiedad, en el Estado de Querétaro.

Cabe apuntar que los dispositivos que a continuación se transcriben y comentan, no son todos los que regulan la figura en análisis, sino los más significativos para los efectos de esta investigación.

El capítulo del Código en comento, consta de IX secciones, que se detallan a continuación:

<b>CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO</b>		
<b>Título III</b>		
<b>DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, Y CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES</b>		
<b>CAPITULO XI</b>		
<b>DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b>		
<b>SECCION</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>ARTÍCULOS</b>
I	DISPOSICIONES GENERALES	175 a 185
II	DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN	186 a 200
III	DE LAS ASAMBLEAS	201 a 203
IV	DEL ADMINISTRADOR	204 a 206
V	DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	207
VI	DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO	208
VII	DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS	209 a 216
VIII	DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO	217 y 218
IX	DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA URBANIZACIÓN Y PRESTACION DE SERVICIOS	219 a 236

Tabla 1: Estructura del Código Urbano para el Estado de Querétaro

Es pertinente recordar que el ordenamiento a que me he referido (Código Urbano para el Estado de Querétaro) es un ordenamiento de tipo administrativo, que (a mi juicio indebidamente) regula cuestiones de este especial régimen de propiedad.

En el capítulo anterior ya me referí con detalle y amplitud a esta cuestión.

En consecuencia, dada la naturaleza de la presente investigación, excluyo el análisis, en la medida de lo posible, de lo referente a la materia administrativa para centrar mi interés en analizar la regulación actual del régimen de propiedad en condominio en nuestra entidad, en el entendido de que en ocasiones un mismo dispositivo puede contener normas de ambos tipos, por lo que el análisis

evidentemente excluye el aspecto administrativo.

### 3.1. 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.*

Análisis y crítica.

El dispositivo antes transcrito proporciona los elementos o características principales que debe tener un inmueble para poder constituir en él, un condominio; esto es, que las diversas unidades privativas de un inmueble, (sean departamentos, viviendas, casas o locales comerciales) construidos de forma vertical, horizontal o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que tengan una salida propia a un elemento común o a la vía pública.

La propiedad individual la ejercerá cada propietario de las unidades privativas sobre su bien; la copropiedad la ejercerá cada propietario de unidad privativa sobre los elementos comunes a los cuales tiene salida dicha unidad.

Asimismo, el dispositivo en comento determina la forma en que cada condómino ejercerá tanto su derecho de propiedad, como su derecho de copropiedad.

Hasta aquí, el concepto es claro, no existe el menor problema.

***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.

Análisis y crítica.

El artículo 176 determina la forma en que se determinarán los derechos y obligaciones de los condóminos y desde aquí, van a empezar los problemas.

En primer lugar, el dispositivo determina que serán aplicables las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad en condominio; el problema es que con el correr de los años, nadie conoce lo que estas determinan, ni siquiera en donde las pueden encontrar ya que, como se verá con el artículo que se

analizará a continuación, dichas escrituras son previas e independientes a la escritura por la cual serán enajenadas las unidades privativas.

Ahora bien, tocante a las escrituras de compraventa de las unidades privativas de los adquirentes originales (esto es, de las personas que compran una unidad privativa directamente del constituyente del régimen de propiedad en condominio), escasamente dichos instrumentos contienen, en el capítulo de antecedentes, datos generales de la escritura por la cual se constituye el régimen de propiedad e incluso, hacen mención que el nuevo condómino “*tuvo a la vista el reglamento correspondiente*”, y con tal situación se da por supuesto que se conocen las implicaciones de tal adquisición.

Respecto a los subsecuentes adquirentes de las unidades privativas, por lo general no se contiene en los instrumentos públicos, transcripción o dato alguno que permita identificar ni la escritura constitutiva del régimen de propiedad, ni mucho menos del reglamento del condominio.

Por lo que se refiere al reglamento del condominio, escasamente se da a conocer a los adquirentes de unidades privativas, es más, me atrevería a decir que más bien dicha información se esconde o se omite, a fin de que adquiera el inmueble, aunque no sepa ni qué está comprando.

Finalmente, por lo que se refiere a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Querétaro, no se contiene ninguna relativa al condominio (solo a la

copropiedad), por lo que resulta ocioso siquiera nombrarlo; por lo que se refiere a las disposiciones del Código Urbano (que son las mismas que se están analizando); y tocante a las de otras leyes que fueren aplicables, resulta sumamente impreciso, por lo que omito este estudio.

**Artículo 180.-** *Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberá 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 condominios 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 condominios.*

*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.*

Análisis y crítica.

El dispositivo antes transcrito, es, a mi juicio, uno de los pocos del Capítulo que se analiza, que se relaciona con la materia administrativa, y es la razón de que este régimen de propiedad se regule en el Código Urbano; sin embargo, tal situación no justifica el que una figura tan compleja en la práctica, se encuentre regulada en un ordenamiento al que solo le interesa la forma en como se debe de constituir.

En efecto, según se desprende de la parte considerativa de este ordenamiento, se realizó pensando principalmente, en resolver la problemática urbana que se planteaba hace 17 años tanto en la ciudad, como en el Estado de Querétaro. Lo anterior se corrobora al leer los Considerandos del Código en comento, de los cuales, me permito transcribir parcialmente algunos para mejor ilustración de lo que afirmo:

*“... Que debe fijarse con toda claridad, una estructura que de origen a la reglamentación específica respecto a la que deberán sujetarse las obras relacionadas con la construcción...”*

*“... Que es necesario determinar la forma de operar de los organismos administradores de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado...”*



*“...Que con la aprobación del Código y la subsecuente planeación urbana, se asignarán espacios en donde se concentren los servicios y el equipamiento que la comunidad requiere para vivir...”*

Considero que lo anterior es suficiente para confirmar que por lo que respecta a la figura del condominio que venimos estudiando, el abrogar la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, de ninguna forma le hizo algún bien a esta figura, pues pasó, de estar regulada por una ley civil, a regirse por un ordenamiento de carácter administrativo, que la ha dejado en el olvido y en un atraso tal que en la actualidad no responde a las necesidades de las personas que viven o trabajan en inmuebles bajo este régimen especial de propiedad.

***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.*

Análisis y crítica.

Sobre el particular, creo importante resaltar que no es suficiente que la escritura constitutiva del condominio se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, pues pasan los años y los inmuebles se van enajenando a nuevos adquirentes que, aunque subrogados por ministerio de ley en los derechos y sobre todo obligaciones del condómino original, no cuentan con la información necesaria que se quedó inscrita 10, 20 o más años atrás en quien sabe cual ubicación dentro del Registro Público; lo que debería hacerse, mas bien, es establecer como obligatorio

que un ejemplar de dicha escritura (así como el Reglamento respectivo), se glosen a cada nueva escritura de compraventa de cada unidad privativa: De esta forma, como se precisará más adelante, todos los nuevos adquirentes de estos inmuebles, conocerían a qué se están obligando, evitando con ello, muchos problemas a sus futuros vecinos.

**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.*

Análisis y crítica.

Desafortunadamente, lo que establece el dispositivo 182 que antecede, no se aplica totalmente. Lo anterior, toda vez que no existe claridad en la disposición: obviamente que las personas que elaboran los contratos de compraventa de las unidades privativas, es decir, los notarios públicos, no aplican ni obedecen este dispositivo.

Al efecto, dicho artículo constituye lo que comúnmente denominamos una norma imperfecta: por un lado no tiene sanción y por el otro, no determina de quien es la obligación de que la escritura contenga toda la información que en el mismo se detalla; ya que podría ser obligación del constructor, del vendedor o del notario.

**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.*

Análisis y crítica.

De conformidad con el artículo antes transcrito, la extinción del régimen de propiedad en estudio requiere del setenta y cinco por ciento de los votos de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

Esto estaría muy bien si consideramos que el condominio terminara o se extinguiera (lo que no prevé el artículo en comento), en tal virtud, surge la duda de pensar que si los condóminos voluntariamente pueden determinar que se extinga dicho régimen de propiedad, ¿cómo se dividirían las partes comunes que conforman la copropiedad, sobre todo, si no admiten cómoda división?

Por tanto, si como sabemos, el régimen de propiedad en condominio es de utilidad pública, no debería ser jurídicamente posible que los particulares que lo conforman puedan decidir extinguirlo de manera voluntaria.

**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.*

Análisis y crítica.

De nueva cuenta, el Código Urbano en comento, en una muy deficiente regulación de la figura que nos ocupa, determina que el Reglamento del condominio (que como se analizará más adelante, es un documento creado por el constituyente del condominio), es el documento que determinará los casos en que proceda la modificación de la escritura que constituye este régimen de propiedad.

En este punto, no nos queda claro si es primero la escritura constitutiva del condominio o si es primero el reglamento del mismo, por lo que no es posible determinar, en caso de discordancia, entonces cual documento prevalece sobre el otro.

***Artículo 185.-*** *Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio.*

*El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.*

Análisis y crítica.

La declaración contenida en el precepto que se analiza, pierde su fuerza cuando se comprueba que, a pesar de que se ha declarado de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, esta figura se encuentre tan deficientemente regulada en nuestro Estado.

Sin embargo, a pesar de ello, esta figura ha tenido un gran auge (tanto en nuestro Estado como en toda la República Mexicana), por las grandes ventajas que presenta, sobre todo, en el aspecto económico. Por ello, es de vital importancia que se actualice su regulación jurídica, en aras a una mejor convivencia y armonía entre los condóminos.

### **3.2. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

***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.*

Análisis y crítica.

El dispositivo antes transcrito, nos da el concepto legal de lo que se entiende por condómino. Sin embargo, este precepto no deja claro cual es la calidad que tiene el arrendatario que tiene la posesión de una unidad privativa, pero no en calidad de dueño, sino de poseedor, con un título para usar dicho bien.

Lo anterior, en virtud de que en la práctica, cuando son los arrendatarios quienes viven en el condominio; estos pagan generalmente las cuotas de mantenimiento y acuden a las juntas de condóminos a fin de tomar parte en las decisiones de la asamblea. Pero esta situación no esta regulada en el Código Urbano.

**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.*

Análisis y crítica.

Por la relación que guarda el artículo 187 antes transcrito, con el artículo siguiente, ambos serán analizados conjuntamente.

**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 superficies para estacionamiento de vehículos, y*

c).- *Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.*

*Serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entresijos, 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, casas 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 el Reglamento de Administración del Condominio;*

Análisis y crítica.

Los artículos precedentes, determinan y delimitan claramente cuales son las áreas comunes de todos los tipos de condominios, mismas que como ya se ha mencionado, constituyen una copropiedad que pertenece a todos los condóminos en el porcentaje que del todo, sea el que le corresponda a la propiedad privativa.

Cabe apuntar al respecto, que es un requisito de la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio que en ella se determinen claramente las medidas y colindancias de cada unidad privativa así como de las áreas comunes del condominio, de manera detallada y precisa, de conformidad con el artículo 180 fracción IX ya comentado anteriormente.

Adicionalmente, por lo que se refiere al indiviso, este también debe constar en la escritura constitutiva del régimen de propiedad, y será proporcional a las dimensiones de cada unidad privativa.

**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.*

Análisis y crítica.

El artículo en análisis determina que cada condómino, en su calidad de copropietario de los bienes de uso común, podrá hacer uso de dichos bienes conforme a su destino, sin afectar a los demás.

Sin embargo, esta disposición en la especie, es demasiado general y no prevé sanción alguna para el condómino que abuse de su derecho de copropiedad, por lo que en la especie constituye una norma imperfecta, ya que supone que todas las personas que habitan en un condominio van a respetar “de buena fe” el derecho de los demás, cuestión que en muchos casos no sucede.

**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.*

Análisis y crítica.



A pesar de que el artículo que antecede, podrá resultar para algunos como inconstitucional, es fundamental para el buen funcionamiento de la vida condominal.

En efecto, de conformidad con el artículo en comento y tal como será analizado a lo largo del presente estudio, *todos* los condóminos asumen diversas obligaciones y tienen derechos al momento de adquirir su unidad privativa y no pueden librarse de cumplir las primeras renunciando al ejercicio de los segundos.

Al respecto, me permito apuntar que en el capítulo correspondiente, cuando analice algunas cuestiones constitucionales del régimen de propiedad en condominio, me referiré más ampliamente a este dispositivo, de manera particular en lo referente a la libertad de asociación, concretamente a su aspecto negativo, esto es lo que podría llamarse la libertad de no asociación, aparentemente restringida por el artículo que se comenta.

***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.*

Análisis y crítica.

El artículo 191 es poco claro, pues confunde, por un lado la propiedad del condómino con la posesión de un arrendatario.

Por un lado, queda claro que las unidades privativas no pueden ser objeto de ventas parciales “*como piezas o cuartos de servicio*”; posteriormente exceptúa que los lugares de estacionamiento pueden ser arrendados a otro condómino, sin embargo, no dice nada de la enajenación de estos últimos. Esto es, empieza hablando de venta y termina hablando de arrendamiento.

La parte final del dispositivo en comento establece que quienes incumplan tal disposición, podrán sufrir la rescisión del contrato de arrendamiento, pero, ¿qué sucede si el contrato del espacio de estacionamiento es de compraventa?

**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.*

Análisis y crítica.

El artículo que precede se cumple parcialmente, toda vez que las instituciones oficiales que construyen o financian los condominios (generalmente FOVISSSTE e INFONAVIT), no tienen el menor interés en adquirir las unidades privativas de los condóminos, por lo que nunca se les notifica tal situación.

Por otro lado, por lo que se refiere a los inquilinos que estuvieren arrendando dicha unidad privativa, por lo general es el mismo propietario del inmueble quien se los ofrece directamente en venta en primer lugar, sin intermediación del Administrador o el Notario.

En este punto, cabe apuntar que el propio Código Civil para el Estado de Querétaro, en su artículo 2338 establece un derecho de preferencia y otro derecho del tanto, como se analizará, más adelante, en el capítulo correspondiente.

**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 construído 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 al 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.*

Análisis y crítica.

El artículo precedente tiene dos previsiones: el derecho de retracto al que me referiré en el capítulo posterior y la obligación del notario de cerciorarse de que se haya respetado el derecho del tanto a que se refiere el artículo anterior, lo que en

realidad no se aplica toda vez que por lo que se refiere a los Notarios, nunca se cercioran de que el derecho del tanto sea respetado, ni por lo que se refiere al inquilino ni a la institución oficial, por falta de sanción, al ser una norma imperfecta que establece una obligación pero se abstiene de redactar una sanción para el caso de incumplimiento, por lo que desde este punto de vista, no merece mayor comentario.

**Artículo 195.-** *Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construídos 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.*

Análisis y crítica.

Este dispositivo no se aplica estrictamente hablando, ya que es muy distinto que las instituciones oficiales no concedan más de un crédito hipotecario por trabajador, razón por la cual, difícilmente estos podrían comprar más de una unidad privativa; sin embargo, en condominios financiados o construidos por la iniciativa privada con apoyos crediticios de instituciones de crédito de la banca privada, no se cumple con lo prevenido por este dispositivo, pues no hay restricción alguna respecto a que una sola persona adquiera diversas unidades privativas y mucho menos existen sanciones en el Código al respecto.

Por tanto, resulta no aplicable el artículo en comento.

**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.*

Análisis y crítica.

El dispositivo en comento, establece una serie de limitaciones al destino y uso de la unidad privativa y al respecto determina que en caso de duda, dicha unidad deberá usarse de acuerdo a los que deban presumirse, según la naturaleza del condominio y su ubicación; asimismo prohíbe la realización de actos que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidades del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Sin embargo, este dispositivo no dice como *obligar* a los condóminos a comportarse así, ya que no determina una sanción o una forma de coacción. En este caso, considero que el legislador, de manera romántica, considera que todo el mundo va a vivir en armonía y respeto mutuo, porque así lo establece el artículo 196 del Código Urbano para el Estado de Querétaro... nada más alejado de la realidad.

**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 condómino, 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; 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.*

Análisis y crítica.

Los cuatro artículos que anteceden, se refieren a la manera en que deberán realizarse las obras relativas a mejoras y de mantenimiento de las áreas comunes,

las cuales son bastante generales y omiten considerar casos más específicos.

Probablemente esto se debe a que la regulación en comento lleva mas de 36 años sin cambios importantes y de fondo.

Sin embargo, llamo la atención en el contenido del artículo 198 que contiene limitaciones al derecho de todo propietario de disponer sobre la cosa de su propiedad, respecto a la realización de modificaciones a las fachadas o al exterior del inmueble, cuestión que es generadora de conflictos y problemas cuando las personas no conocen que al adquirir este tipo de inmuebles, tendrán este tipo de restricciones.

### **3.3. DE LAS ASAMBLEAS**

***Artículo 201.-*** *La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio.*

*Las Asambleas deberán ser generales; sin embargo en las hipótesis previstas por el artículo 210 de este Código o en situaciones similares que puedan derivarse del carácter mixto del condominio o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, en donde se hayan constituido varios condominios, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio que forman parte de un conjunto o unidad urbana.*

*Tanto para las Asambleas generales como para las especiales o de grupo, regirán las siguientes prevenciones:*

*I.- Las generales deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las de grupo, cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por este título y el Reglamento de Administración del Condominio.*



*II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su o sus departamentos, viviendas, casas, o locales representen en el total del condominio, según el valor nominal declarado en la escritura constitutiva.*

*III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del párrafo primero del artículo 186, es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción el (sic) precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, pero para tener derecho a esta asistencia y a la intervención con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador.*

*IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento de Administración del Condominio lo permite.*

*V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el presente Código y el Reglamento de Administración del Condominio prescriban una mayoría especial.*

*VI.- Cuando un solo condominio represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia, en los términos del artículo 216 del presente Código, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.*

*VII.- Las Asambleas serán presididas por quien prevea el Reglamento de Administración del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta.*

*El Presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal.*

*VIII.- Las actas de la Asamblea serán autorizadas con la fe del propio secretario de Notario Público, por los Presidentes de la Asamblea y del comité de vigilancia, o quienes los substituyan.*

*IX.- Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a Asamblea, sin intervención del Administrador ni del comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representan, como mínimo, la cuarta parte del valor del condominio.*

**Artículo 202.-** *Las convocatorias para la celebración de Asamblea se harán en los términos de la fracción XIII, del Artículo 205 de este Código.*

*Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos, del cincuenta y uno por ciento de votantes. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.*

*Las determinaciones adoptadas por la Asamblea, en los términos de este Código, del Reglamento de Administración del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.*

**Artículo 203.-** *La Asamblea tendrá las facultades siguientes:*

*I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.*

*II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.*

*III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas.*

*IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el de reserva para reposición e implementos.*

V.- *Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.*

VI.- *Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.*

VII.- *Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.*

VIII.- *Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja este Código, el Reglamento de condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables.*

IX.- *Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 208, fracción II, de este código.*

X.- *Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.*

XI.- *Modificar la escritura constitutiva del Condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y otro, dentro de las disposiciones legales aplicables, y*

XII.- *Las demás que le confieran el presente código, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.*

Análisis y crítica.

De acuerdo a lo establecido en los tres artículos precedentes, podemos afirmar

que nos queda muy claro qué es la Asamblea: *“es el órgano supremo del condominio.”*

Sin embargo, este artículo no nos dice: ¿Cómo se integra la Asamblea? O en su defecto, ¿Cómo se constituye?, o bien, ¿Quién debe convocarla por primera vez?

Debemos de considerar que la mayoría de las veces, las personas que adquieren unidades privativas de un condominio, son de muy diversas naturalezas, culturas, características e ideologías y pueden ser profesionistas, comerciantes, industriales, etc.; no tienen nada en común salvo que han adquirido una unidad privativa en un condominio, amén de que (resulta obvio), no tienen conocimiento jurídico alguno para entender lo que están comprando y la ley dispone al respecto... Por tanto, ya empezamos con el pie izquierdo...

Pero el problema continúa, porque al igual que los accionistas de una empresa (que si tienen en común muchas cosas), la ley les impone obligaciones y situaciones que no esperaban, y lo que es peor, no les interesa cumplir en lo más mínimo.

Así, la forma en que han de llevarse a cabo las asambleas (nombramiento de presidente, secretario, escrutadores y demás) y convocatorias, se ven rebasadas en la práctica, pues nunca existen acuerdos y siempre hay individuos que salen con el clásico: “yo no pago, háganle como quieran”... y eso, si llegan a asistir a la reunión.

Lo anterior se agudiza dependiendo del tamaño del condominio, pues de conformidad con el artículo 179 del ordenamiento en comento, pueden existir hasta un máximo de 120 condóminos en un condominio. Baste imaginar por un momento tener reunidos a un número de cien o ciento veinte personas de muy diversas ideologías y ponerlas de acuerdo en algo que no saben o no entienden o no se esperaban.

Entonces, por qué no empezar en esta sección por decir qué se debe de entender por la “Asamblea” del condominio, cómo se debe de formar o integrar y cuál va a ser la fuerza legal de sus determinaciones; pero voy más allá: establecer en la legislación correspondiente, la obligación de los constructores y vendedores de informar a los posibles adquirentes de las unidades privativas respecto de todas y cada una de las obligaciones que tendrán, para que la gente adquiera consciente de lo que está comprando.

### **3.4. DEL ADMINISTRADOR**

El Administrador es la persona que tiene a su cargo la administración y conservación del inmueble; es el encargado de cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio y del constante orden y limpieza que debe haber en el edificio. Se responsabilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos, para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento,

conservación y administración del inmueble<sup>54</sup>.

Los administradores deben ser nombrados por la Asamblea del Condóminos y podrán ser removidos libremente en los términos de ley y del propio Reglamento del Condominio. Podrá ser o no alguno de los condóminos y, en caso de existir remuneración para tal cargo, ésta también deberá ser determinada por dicha asamblea.

En la práctica, la mayoría de los condominios habitacionales en nuestro Estado optan por la autoadministración, ya que es la única opción que evita el pago de salarios u honorarios a administradores externos, lo que permite que dichos recursos sean destinados para los gastos de conservación y mantenimiento del inmueble.

Sin embargo, tal situación genera que, en ocasiones, queden en el cargo de administradores personas que en el mejor de los casos, desconocen completamente el significado de tal responsabilidad así como las diversas obligaciones establecidas en el Código Urbano para tal función y en consecuencia, los problemas se originen precisamente en la persona que debe de resolverlos, ya que por lo general se dedican a cobrar cuotas de mantenimiento sin aplicar dichos recursos a los fines que la ley determina y sin control alguno que permita revisar el destino de las cuotas recaudadas, lo que da como consecuencia pérdidas de recursos (de buena o mala fe) y por tanto, el deterioro tanto del inmueble como

---

<sup>54</sup> ORDÓÑEZ RUIZ José Luis. *Todo sobre la Administración de Condominios*. Ed. Limusa. México 1991. Pág. 101.

de las relaciones entre los condóminos así como la devaluación de sus respectivos patrimonios.

Al respecto, el artículo 204 del Código Urbano para el Estado de Querétaro establece:

**Artículo 204.-** *Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de este Código y del Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva.*

En este punto es importante señalar que nuestra legislación estatal no contempla ningún tipo de requisito para poder ser electo administrador de un condominio, como podrían ser:

- acreditar estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento, en caso de ser condómino;
- el otorgamiento de una fianza para garantizar el buen desempeño de su función;
- el acreditar tener los conocimientos básicos o mínimos suficientes para el buen desempeño de su encargo.

La falta de disposición en este sentido en la legislación estatal puede devenir en una mala o fraudulenta administración del inmueble, con sus consecuencias legales y el consabido deterioro de las relaciones entre condóminos.

Una buena opción para resolver dicho problema podría ser que se contara con algún tipo de organismo o institución dentro de las autoridades municipales que diera orientación y apoyo a los administradores de condominios para el buen desempeño de su encargo.

En otro orden de ideas, el ordenamiento en estudio determina las facultades y obligaciones de los administradores, en los siguientes términos:

**Artículo 205.-** *El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:*

*I.- Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actos de las Asambleas y un libro de registros de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca constituídos sobre alguno de los locales o departamentos o cualesquier otro inmueble propiedad de éstos, que manifiestan dentro del primer mes de constituídos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a la Asamblea. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación, previstos en esta fracción, éstas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado.*

*II.- El Administrador asentará en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada Asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la Asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes.*

*III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o vecinos de casa*



*unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o constituyan edificios, salas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la proximidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las Asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos, el Administrador o la persona designada al efecto. Estas Asambleas serán reglamentadas por la asociación de Administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya.*

*IV.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta.*

*V.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.*

*VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio.*

*VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, del artículo 200, de este Código.*

*VIII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.*

*IX.- Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.*

*X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio.*

*XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condominio.*

*XII.- Si cuenta con medios técnicos suficientes, entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:*

*a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento, y administración.*

*b).- Estado consolidado que demuestre los montos de las*

*aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse; y*

*c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.*

*El condominio tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea.*

*XIII.- Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión del orden del día.*

*Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante comunicado por escrito, por correo certificado, mensajería o por cualquier otro medio donde conste fehacientemente la fecha de la citación.*

*Además del envío del comunicado anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.*

*En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.*

*XIV.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el artículo 198 del presente Código, incluyendo el ejercicio de las acciones penales, civiles, administrativas o cualesquiera otra análoga en contra del responsable, ante las autoridades correspondientes.*

*XV.- Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia del presente Código, la escritura constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio y los acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.*

## Análisis y crítica.

Por lo que se refiere a la fracción I antes transcrita, en lo relativo al libro de registro de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca, a pesar de resultar sumamente interesante, considero que no tiene aplicación práctica alguna, ya que en caso de que las unidades privativas (sean locales, departamentos o de cualquier otro tipo) sean adquiridas a través de créditos, los acreedores del condómino, en el caso concreto instituciones bancarias, no buscan o provocan tener alguna ingerencia o intervención en las asambleas celebradas con posterioridad a la fecha de tal operación. Tampoco intentan compartir su voto con el del condómino deudor o participar en la definición de los saldos a cargo de los propietarios de cada una de las unidades privativas, con lo que dicha disposición no deja de ser letra muerta en la ley.

Por otro lado, en relación a la fracción II antes trascrita, referente al libro de actas de asambleas de condóminos, considero que es de suma importancia reformar esta fracción a fin de que la propia asamblea exija, al término de cada reunión o a más tardar tres días después de celebrada, se pase a firma de los presentes el acta que con motivo de ésta se hubiere levantado con la finalidad de llevar un historial que precise paso a paso cada uno de los acuerdos adoptados en las asambleas.

Otro punto interesante es el establecido en la fracción XII que determina: "... Si

cuenta con medios técnicos suficientes, entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre..” . Al respecto me pregunto: ¿Y si no cuenta con esos “medios técnicos” no estará obligado a entregar un estado de cuenta? Entonces, ¿Cómo va a poder oponerse un condómino a tales cuentas o, en su defecto, realizar observaciones o sugerencias?

Es fácil concluir, una vez leídas las facultades y obligaciones del Administrador, que no cualquier persona puede desempeñar esta función, a pesar de que sea designado por la Asamblea, sobre todo tratándose de una autoadministración, que es la más común en nuestro estado, toda vez que se requieren conocimientos especiales contenidos tanto en el Código Urbano como en el reglamento y escritura constitutiva del condominio que muchas veces, no son entendidas (o simplemente conocidas) por todos los involucrados.

¿Cómo se podrá exigir al administrador que cumpla con todas sus obligaciones, si estas le son desconocidas?

Nuevamente reitero la necesidad de que los administradores de condominios puedan contar con personas que les brinden asesoría y apoyo o, en su caso, una institución o dependencia del gobierno estatal o municipal que responda a esta necesidad tanto de los administradores como de los propios condóminos, ya que, si nos detenemos a analizar cuidadosamente lo establecido por las fracciones transcritas, por ejemplo de la IV a XV, sin duda alguna se llega a la conclusión de

que se requieren ciertos conocimientos ya sea legales, contables, de administración, ingeniería, plomería, electricidad, etc., que son muy difíciles de reunir en una sola persona.

En otro orden de ideas, si pensamos en condominios integrados por más de cien unidades privativas (el máximo establecido en el artículo 179 del Código Urbano son 120), probablemente sería factible considerar el que la administración del inmueble estuviera a cargo de un administrador externo, con cierto personal y conocimientos sobre el tema, con una infraestructura establecida, ya sea que fuera una persona física o moral, que pudiera dar el servicio que la ley exige, ya que con una contribución de \$75.00 mensuales incluidos en la cuota de mantenimiento de cada unidad privativa, se podría reunir una cantidad razonable para el pago de una remuneración para dicho administrador externo, pero, si el condominio está integrado por menos unidades privativas de las mencionadas, el costo de la administración puede llegar a ser gravoso para los condóminos, ya que, a pesar de estar incluido en la cuota de mantenimiento, con esta cuota deben de cubrirse, además de estos gastos, la luz y el agua de las áreas comunes, la limpieza y vigilancia en su caso, la jardinería, el fondo de reserva del inmueble establecido en la ley (el cual es muy difícil de encontrar en gran cantidad de condominios, ya sea por desconocimiento de dicho fondo, o bien por la escasez de condóminos puntuales que realicen sus aportaciones oportunamente), entre otros.

De esta forma empiezan a surgir los condóminos morosos y los problemas para

cubrir los gastos mínimos de mantenimiento que generan el que los condóminos cumplidos deban absorber dichos costos mientras se recuperan las cuotas atrasadas; lo que nuevamente genera problemas y conflictos entre los vecinos, ya que el procedimiento establecido en el ordenamiento en estudio para la recuperación de dichas cuotas, no resuelve de manera rápida y eficaz el problema, lo que genera molestias en las personas cumplidas (que muchas veces dejan de serlo), generándose de esta forma un círculo vicioso difícil de romper,

Finalmente, el capítulo del administrador termina con lo establecido en el siguiente artículo:

***Artículo 206.- En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas también especiales, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos de este Código.***

*Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en este Código y el Reglamento de Administración del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.*

Análisis y crítica.

En relación al artículo transcrito, en mi opinión, existe una falta de actualidad y conocimiento de la práctica de la vida condominal ya que se dan por sentadas una serie de situaciones que definitivamente requieren mayor precisión y claridad en

su regulación. Vamos por partes:

1. El dispositivo en comento, de la nada, determina que el administrador, en relación a los bienes comunes, tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. Al respecto me pregunto: ¿Con qué va a acreditar el Administrador su personalidad y representación del condominio en caso de un procedimiento judicial? Porque no basta que el dispositivo en comento determine que por el hecho de ser administrador, dichas facultades le lleguen “de la nada”; es más, no establece claramente la forma en que se darán tales facultades al administrador, lo que en la práctica es causa de serios problemas.

2. A mayor abundamiento, para una persona que no conozca de derecho, le puede parecer (en su ignorancia) perfectamente entendible el dispositivo en comento, pero al salir de la puerta del condominio a la calle, no podrá acreditar el ser apoderado legal del inmueble con solo decir: “Soy el administrador del condominio “X” porque la asamblea me designó Y ME DIO EL PODER PARA COBRAR!”.

3. Por lo que se refiere al segundo párrafo del artículo 206 antes transcrito, tampoco establece la forma en que el administrador dará a conocer a los condóminos, las medidas y disposiciones que dicte dentro de sus atribuciones; es más, por lo general no saben siquiera cuales son sus atribuciones, entonces

¿cómo obligarlos a cumplir lo determinado por el Administrador? si, por un lado no se establece la forma de dar a conocer sus decisiones y por el otro, si los vecinos ignoran el alcance de las atribuciones del administrador?

Debo recordar que en los cuestionamientos que anteceden, estoy considerando como administrador (y como condómino de un inmueble), a gente común y corriente sin conocimientos jurídicos, contables, administrativos, etc., como puede ser un vendedor de autos, el dueño de la tiendita de la esquina, un taxista, la esposa de un agente viajero, la madre soltera, etc., gente que lo único que quería al adquirir su unidad privativa, era comprar una casa o departamento para vivir tranquilamente con su familia y que no sabe nada de códigos, facultades, escrituras constitutivas o reglamentos.

Pues bien, los cada vez mayores problemas que se suscitan en los condominios (tanto en cantidad como en calidad), y que tienen los propietarios de inmuebles sujetos a este especial tipo de propiedad, son por toda esta serie de personas que no saben lo que adquieren y a la hora de que se les restringe o limita la forma de usar su propiedad, resultan en condóminos morosos o conflictivos que creen que nadie los puede obligar a acatar disposiciones de una persona que se dice “administrador” y que por eso, ya quiere ordenar como si fuera más que ellos.

### **3.5. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 207.-** *El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:*



*I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.*

*II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo 205 del presente Código.*

*III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo 205 del presente Código.*

*IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 200, fracción I del presente Código.*

*V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.*

*VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.*

*VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.*

*VIII.- Informar a la Asamblea, de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador.*

*IX.- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.*

*X.- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.*

*Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido al Administrador, con notificación a esté para que comparezca a la Asamblea relativa, y*

*XI.- Las demás que se deriven de este Código y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del condominio.*

Análisis y crítica.

De nueva cuenta, la legislación en comento omite determinar la razón de ser de

dicho comité, ya que únicamente menciona como facultad de la Asamblea, el nombrar y remover un Comité de Vigilancia que puede constituirse con una o hasta tres personas (artículo 203, fracción III).

Por tanto, si los condóminos no entienden a la asamblea o al administrador, mucho menos entenderán al comité de vigilancia.

Asimismo, el Código Urbano solo menciona que este comité podrá integrarse con una a tres personas, las cuales deberán realizar una serie de actividades, sobre todo de vigilancia sobre el administrador. Por tanto, al igual que la figura del administrador, dichas personas deberán tener cierta preparación que les permita cumplir con sus obligaciones. De ahí que surja de nueva cuenta la pregunta: ¿Y si no existen en el condominio personas que tengan los conocimientos suficientes para desempeñar la función del comité de vigilancia?

### **3.6. DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO**

**Artículo 208.-** *El Reglamento de Administración del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:*

*I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.*

*II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.*

*III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.*

*IV.- Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.*

*V.- Forma de designación y facultades del Administrador.*

*VI.- Requisitos que debe reunir el Administrador.*

*VII.- Bases de remuneración del Administrador.*

*VIII.- Casos en que proceda la remoción del Administrador.*

*IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.*

*X.- Los procedimientos, así como las atribuciones del Administrador, para exigir de los condóminos el pago y las cuotas a su cargo, sin perjuicio en lo dispuesto en el presente Código a este respecto y las sanciones que podrá imponer a los omisos o remisos, y*

*XI.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y el presente Código.*

Análisis y crítica.

El artículo transcrito establece con claridad, cuales son los requisitos y contenido que deberá tener el Reglamento del condominio, el cual, de conformidad con la parte final del artículo 180 del multicitado Código, deberá ser elaborado y/o proporcionado por el constituyente del régimen de propiedad, para ser agregado al apéndice de la escritura constitutiva correspondiente; de conformidad con la parte final del artículo 180 del ordenamiento en comento.

Por tanto, es un documento de suma importancia, ya que va a regir, por lo menos en un inicio, la vida condominal; sin embargo, este documento escasamente es conocido por los adquirentes de unidades privativas, quienes, si bien pueden

declarar conocerlo, no lo leen ni saben a que se refiere.

Y cuando dichas adquisiciones se realizan a segundos o terceros adquirentes de dichas unidades privativas, la escritura ni siquiera lo menciona.

Por otro lado, suponiendo sin conceder que los adquirentes de unidades privativas llegaran a conocer dicho reglamento, hay que preguntarnos ¿quién lo elaboró? ¿quien lo revisó y en su caso, aprobó? Porque la obligación del constituyente del régimen de propiedad en condominio debe de presentarlo al elaborarse la escritura correspondiente, pero la legislación aplicable, en ningún momento menciona indicio alguno que de respuesta a las interrogantes que preceden.

Finalmente, cabe preguntarse hasta donde puede el reglamento del condominio, de conformidad con lo dispuesto por la fracción X del artículo 208 que analizo, determinar como atribuciones del administrador para exigir de los condóminos el pago y las cuotas a su cargo, por sobre lo dispuesto en la legislación aplicable al respecto, pues, de acuerdo al artículo 176 ya transcrito, el reglamento del condominio será aplicable con preferencia a las disposiciones respectivas del Código Civil para el Estado de Querétaro, del Código Urbano para la misma entidad y las de otras leyes que fueren aplicables.

Tal situación se podría entender como violatoria de la garantía de seguridad jurídica, establecida por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues ahora resulta que el constituyente del régimen de

condominio, estaría legislando sobre las actividades del condominio que constituye.

Lo anterior, será analizado más adelante, en el capítulo correspondiente.

### **3.7. DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS**

Como ha quedado apuntado en puntos precedentes, debido al desconocimiento, desinformación y en ocasiones, mala fe de los adquirentes de inmuebles dentro de este tipo tan especial de propiedad, se dan constantes conflictos entre ellos que hacen que la convivencia armónica entre vecinos sea simplemente un sueño muy alejado de la realidad.

El artículo 185 del Código Urbano para el Estado de Querétaro determina lo siguiente:

**Artículo 185.-** *Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio.  
El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.*

En base a este dispositivo y debido al auge que han adquirido los condominios por diversos factores ya analizados en el capítulo anterior, es que se hace necesario el reformar el ordenamiento que lo regula, toda vez que a pesar de que se establece en forma precisa como constituirlos, olvidan lo que realmente perdura y es la base de tal declaración: que las personas que vivan o trabajen en este tipo

de inmuebles (sean condóminos o inquilinos), entiendan y sepan que bajo este régimen de propiedad, su derecho termina en donde empieza el de los demás, el cual debe de respetarse porque en caso contrario, la ley los obligará a hacerlo.

La regulación del condominio vigente en el Estado, es deficiente y poco corresponde con la realidad que actualmente se vive, razón por la que considero que, a pesar de que el Código Urbano intenta regular en esta Sección la forma en que se debe obligar a los condóminos rebeldes o morosos a acatar las resoluciones tomadas por la Asamblea de Condóminos, dicha regulación resulta poco eficaz para obtener una acción rápida que ayude a obtener al condominio y sus integrantes, respuestas a corto plazo para hacer cumplir tales acuerdos.

Es consecuencia directa de esta deficiente regulación, el que los condóminos morosos o conflictivos, sin el menor reparo, incumplen las disposiciones y acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos (a la cual, no le dan importancia alguna), sin que existan disposiciones eficaces que los obliguen a cumplir y acatar dichas reglas.

A fin de acreditar lo anterior, comenzaré el análisis de esta sección, realizando una crítica de los artículos que la integran, mismos que a continuación transcribo:

***Artículo 209.-*** *La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y al de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 203, fracción VII, del presente Código.*

Análisis y crítica.

A fin de poder realizar un análisis y crítica del artículo 209 antes transcrito, es importante mencionar que el dispositivo 203 al que nos remite, ha sido analizado previamente y corresponde a las facultades de la Asamblea de Condóminos.

En este orden de ideas tenemos que la determinación de las contribuciones de los condóminos así como la utilización y destino de las mismas, será establecido por la Asamblea de Condóminos. Esto en teoría está muy claro, sin embargo, no se precisan las bases para que dicho órgano pueda determinar las cuotas.

Obviamente, se sobreentiende que tal determinación de cuotas deberá realizarse en la primera Asamblea de Condóminos que se reúna para este fin. En consecuencia, ¿cómo podrá determinar la Asamblea tales cuotas si no existe un presupuesto previo que someter a consideración de los asistentes? Deberá de establecerse por la ley al efecto, un período de transición en el que la persona física o moral que haya constituido este régimen de propiedad en el inmueble, esté a cargo de la administración los primeros meses o en su defecto dirija u oriente a los propietarios a fin de tener un inicio sano de la misma, aportando en este sentido sus conocimientos y experiencia.

**Artículo 210.-** *Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del*

*Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.*

Análisis y crítica.

Por su parte, el artículo 210 establece que los condóminos cuyas unidades privativas integren una parte del todo condominial, con sus propios servicios o instalaciones, los gastos de los mismos serán distribuidos por los condóminos que se sirvan de éstos, lo que es justo y equitativo. Sin embargo es menester precisar en este dispositivo, que tanto en la escritura constitutiva del régimen de propiedad, en el reglamento e incluso en la escritura individual de cada unidad privativa, deberán de precisarse estos casos, a fin de evitar disposiciones arbitrarias por parte de la Asamblea o bien abusos de los condóminos beneficiados al respecto.

***Artículo 211.-*** *Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo bancario o al que fije el Reglamento del Condominio.*

Análisis y crítica.

Por lo que se refiere al artículo 211 antes transcrito, se establece que las cuotas vencidas causarán un interés moratorio al tipo bancario o al que al efecto determine el reglamento del condominio, situación que es absolutamente apegada a derecho y no merece mayor comentario.



**Artículo 212.-** *Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

*El Reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.*

Análisis y crítica.

El artículo 212 contempla diversas situaciones, que son pieza fundamental de los problemas y conflictos de la vida condominal, por su trascendencia y consecuencias en la vida diaria de los condóminos que se encuentren afectados por la morosidad de un tercero.

En efecto, inicia el dispositivo estableciendo la vía ejecutiva civil regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro como precedente para realizar el cobro de las cuotas atrasadas y no pagadas por el condómino moroso, determinando para tal fin una serie de requisitos y documentos que se deben de acompañar al escrito de demanda, los cuales, ya de inicio representan un obstáculo para acceder a este procedimiento, sobre todo para el caso de condominios habitacionales autoadministrados.

En efecto, cabe apuntar al respecto que no todos los condominios existentes en el Estado llevan puntual seguimiento de la forma en que se deben administrar y regular los mismos, ya sea por ignorancia o desidia. Lo anterior, lógicamente es una consecuencia de la falta de información y conocimiento del tema que fue ya mencionado previamente, ya que empezando por el administrador, no existe requisito alguno que le obligue a saber o al menos capacitarse en la forma como debe desempeñar su cargo y ejercer sus funciones.

En consecuencia de lo anterior y ante un problema de este tipo, el pensar en reunir los requisitos establecidos en la ley para poder demandar a un condómino moroso resulta un obstáculo muy difícil de superar, ya que implica consultar a un abogado o bien realizar gastos para los que no se tiene dinero.

Mientras se resuelve tal situación, el tiempo pasa y el condómino moroso sigue sin pagar, creando descontento en los condóminos cumplidos que, además, deben cubrir proporcionalmente las cuotas no pagadas mientras se logra la recuperación

del adeudo.

En tal situación, algunos condóminos cumplidos, al ver que no se pueden reunir los requisitos establecidos en el Código Urbano para demandar al moroso y que ellos deben de continuar cubriendo la parte proporcional que les corresponda de esas cuotas no pagadas, por lo que, cansados y enojados dejan también de cubrir las que les corresponden porque se sienten engañados y, a fin de cuentas, es más cómodo no pagar que pagar de más por alguien que se pasa de listo.

Lo anterior crea conflictos y molestias entre los condóminos puntuales generándose que dejen de pagar sus cuotas (al fin no pasa nada...) hasta que llega el momento en que no existen fondos (ni de mantenimiento ni de reserva) para solventar los gastos básicos del inmueble, mucho menos para realizar aquéllos que se generarían por asesoría legal o el pago de un Notario Público para protocolizar una compulsa de cuotas de mantenimiento para demandar ya no a uno, sino a 2 o más condóminos morosos.

Lo anterior, es un problema recurrente en nuestros días que se encuentra en un círculo vicioso, ya que una cosa genera otra y el problema es cada vez mayor.

Pero los conflictos no terminan ahí, ya que el dispositivo en comento también dispone que en el caso de existir terceros vinculados con el condómino moroso por contrato o sin él y que se encuentren poseyendo el inmueble (cosa por demás frecuente), habrá de seguirse el juicio en contra de éste en la misma vía.

En este sentido considero que si un condómino renta o da en comodato su unidad privativa, es su derecho pero también su problema. ¿Por qué debe el condominio, a través de su administrador, proceder en contra del poseedor? La obligación es del propietario del inmueble y contra éste deberá enderezarse, sin perjuicio de que el propietario enderece su acción en vía de regreso contra el poseedor del inmueble.

Finalmente, el último párrafo del artículo en comento determina que el Reglamento podrá establecer que los adeudos por concepto de cuotas de mantenimiento no pagadas, se distribuyan entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo, cosa que ya se había comentado en líneas anteriores.

Obviamente que tal disposición tiene por objeto el que el condominio pueda seguir haciendo frente a sus gastos, sin embargo, esta situación por lo general se prolonga durante meses (o años) y aumentan los adeudos considerablemente por el paso del tiempo. Además, las lejanas perspectivas de reunir siquiera los requisitos para poder demandar judicialmente a los deudores (sin considerar el tiempo del juicio), genera que la lista de los morosos sea cada vez mayor.

***Artículo 213.-*** *El condómino que retiradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en la*

*Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstas; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en el Estado para los juicios de esta naturaleza.*

Análisis y crítica.

Por otro lado, el artículo 213 determina que los condóminos que no cumplan con sus obligaciones (en este caso no se refiere al pago de pesos), además de ser responsables de los daños y perjuicios que causen, podrán ser demandados a fin de ser obligados a vender sus derechos, previo acuerdo del 75% de la Asamblea, acción que deberá seguirse en la vía sumaria civil regulada por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.

En este caso, el ordenamiento estatal sólo establece la vía a seguir pero no la forma de acreditar la acción, los elementos de la misma así como la forma de acreditar la personalidad del Administrador (caemos nuevamente en la cuestión de gastos notariales) y los documentos base de la acción, etc.

Al efecto, cabe mencionar que en el capítulo correspondiente trataré con mas detenimiento lo mencionado por este artículo y por el anterior, en relación al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.

A fin de ilustrar de mejor manera el problema vamos a ejemplificar diversas conductas del condómino incumplido:

- Ocupa cajones de estacionamiento que no le corresponden.
- Tiene mascotas que están prohibidas en el Reglamento del Condominio, amén de que molestan a diversos condóminos.
- Realiza frecuentemente reuniones o fiestas dentro de su unidad privativa que afectan a los vecinos y perturban la tranquilidad y armonía del condominio.

Casos como éstos son los que se dan en la vida cotidiana y ocasionan que dicha tranquilidad y armonía no existan y que las personas prepotentes o abusivas pasen sobre los derechos de las personas tímidas o indecisas. Al efecto, la pregunta sería: ¿Cómo se acreditará lo anterior si existen testigos (condóminos) de ambas partes que estén de una u otra parte? Y ¿De dónde saldrán los recursos para cubrir los gastos del litigio?

Reitero, estas cuestiones, por frívolas que parezcan, afectan la vida de las personas que viven en condominio, y que no pueden tener una solución rápida y eficaz debido a que la legislación aplicable a la figura que estudiamos, es sumamente deficiente y poco práctica en la realidad.

**Artículo 214.-** *Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.*

Análisis y crítica.

Continuando con el presente análisis y pasando al estudio del artículo 214, cabe apuntar que es absolutamente incongruente que se tenga que pedir la autorización del propietario de una unidad privativa a fin de tener su consentimiento para demandar al poseedor de dicha unidad. Como expresé líneas antes, el condómino propietario cuyo inmueble esté dado en arrendamiento o comodato a un tercero, debe de considerarse como obligado solidario de éste; nada de pedir su autorización para demandar la desocupación de la vivienda o local. Considero que si ya de por sí son muchos los problemas que se viven en un condominio, no es correcto cargarle obligaciones que competen únicamente al propietario de dicha unidad privativa dada en arrendamiento o comodato, a pesar de que, en caso de arrendamiento, se pague puntualmente la renta.

Entonces, en términos del dispositivo que se analiza, ¿Qué pasaría si el condómino propietario del inmueble da su consentimiento para demandar al inquilino o comodatario? De acuerdo con la redacción de este artículo, literalmente, se lavarían las manos y sería problema del administrador del condominio el demandar la desocupación del poseedor del inmueble. Esto no es correcto, ni práctico, ni congruente con la realidad.

**Artículo 215.-** *Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad que le es exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.*

Análisis y crítica.

El artículo que antecede, determina que los condóminos deberán cubrir en lo personal, los impuestos de su propiedad exclusiva y la parte proporcional de los bienes en común y, los demás impuestos, como podrían ser el impuesto sobre la renta o el impuesto al valor agregado que se generen en razón del condominio en sí, deberán ser cubiertos a prorrata según su indiviso, lo cual es lógico y equitativo.

**Artículo 216.-** *Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente capítulo, del Reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidos a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr aveniencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción de los Tribunales competentes. Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores, y conciliadores en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.*

*En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.*

Análisis y crítica.

En el artículo en comento, se establece un procedimiento de conciliación que deberá ser agotado antes de acudir a una instancia judicial para la solución de controversias. Dicho procedimiento deberá seguirse ante las Secretarías de los



Ayuntamientos de los diversos municipios del Estado, las cuales deberán actuar como amigables componedoras y conciliadoras y fungir como árbitros a solicitud de las partes.

Para empezar, esta disposición es ineficaz e improcedente, toda vez que dentro de las facultades de estos funcionarios públicos (establecida en el artículo 47 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro), no existe disposición expresa al respecto, únicamente el consabido “... *y las demás que las leyes establezcan*”.

Por tanto, los Secretarios de los Ayuntamientos no tienen ni la menor idea de que entre sus funciones, se encuentre la de fungir como amigables componedores o árbitros de unos vecinos que someten a su consideración, chismes de lavadero.

Finalmente, me permito mencionar que en el capítulo correspondiente, analizaré lo conducente respecto a que el procedimiento conciliatorio que establece el artículo en estudio, pues se ha determinado que éste es violatorio del Derecho al acceso efectivo a la justicia.

## **CAPITULO IV**

### **ANÁLISIS CRÍTICO Y CONSIDERACIONES TEÓRICO- PRÁCTICAS EN TORNO A LA PROBLEMÁTICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE QUERÉTARO A LA LUZ DEL RÉGIMEN JURÍDICO VIGENTE**

Como ha quedado apuntado en los capítulos precedentes, el régimen de propiedad en condominio combina según la teoría clásica, adoptada por el legislador queretano, dos tipos de propiedad: la propiedad individual y la copropiedad, mismas que coexisten con diversas naturalezas jurídicas, según la óptica o punto de vista desde donde se analice la figura, por lo que es deseable que se encuentren adecuadamente reguladas con disposiciones claras y precisas que permitan la armónica convivencia entre los condóminos.

Si consideramos que este tipo de propiedad, por sus indudables ventajas, ha mostrado un altísimo crecimiento y desarrollo en los últimos años en el país entero y de manera particular en nuestro Estado y atenta la problemática antes narrada, deberá concluirse en la imperiosa necesidad de armonizar las disposiciones que lo regulan, a fin de que quienes la adquieran, tengan la seguridad de que la regulación de la misma sea eficaz y de aplicación y soluciones rápidas, de tal forma que los conflictos no se agraven con el tiempo.

En lo personal considero que del año 1992 (cuando se expidió el Código Urbano

para el Estado de Querétaro y cuando se abrogó la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro de 1973) a la fecha, la cantidad de inmuebles en el Estado de Querétaro bajo este tipo de propiedad ha crecido de manera exponencial, de tal forma, que se hacen urgentes y necesarias las adaptaciones y reformas en la materia, acordes a la complejidad que tal figura conlleva, toda vez que un condominio mal regulado derivará en un condominio mal administrado y en condóminos mal informados, todo lo que a su vez se traduce en problemas y conflictos frecuentes y cotidianos para sus habitantes, reduciendo en última instancia, la plusvalía y el valor del inmueble y en consecuencia, devaluando el patrimonio de los condóminos, situación grave en la que es muy fácil caer si no se toman las medidas necesarias que permitan obligar a todos los vecinos a cumplir y acatar las disposiciones de la asamblea, o en su defecto, a vender su propiedad y no causar conflictos y problemas a los demás.

Es por lo antes mencionado, que en este capítulo me permitiré analizar con un enfoque crítico algunas disposiciones jurídicas vigentes aplicables directa o indirectamente al régimen de propiedad en condominio mismas que confrontaré con diversas disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro antes analizado y criticado; en primer término analizaré algunas disposiciones constitucionales y más adelante, otras disposiciones legales.

Si en el Capítulo anterior analicé la figura jurídica en estudio tratando de desentrañar su naturaleza jurídica, que resultó ser sumamente compleja, en este capítulo buscaré confrontar la regulación real de dicha figura con diversas normas

constitucionales y legales a efecto de precisar su conformidad y/o contradicción.

#### **4.1. EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A LA LUZ DE ALGUNOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES**

En primer término, en este apartado, me referiré a algunas cuestiones constitucionales y su relación con algunos dispositivos del Código Urbano para el Estado de Querétaro; de manera particular me referiré a cuatro garantías individuales que a mi juicio inciden (o en su caso, deberían incidir) en el tema de que se trata.

Las garantías constitucionales a las que me referiré, son las siguientes:

- Garantía de propiedad
- Garantía de asociación y reunión
- Garantía de Derecho a la información
- Garantía a la tutela jurisdiccional (Derecho al acceso efectivo a la justicia).

Como indicaré más adelante, en la parte conclusiva de este capítulo, la integración y regulación armónica de estas garantías por parte del Estado, conllevaría a encontrar efectivas soluciones a la gravísima conflictiva que se genera dentro del régimen de propiedad en condominio.

#### **4.1.1. La garantía de propiedad y el régimen de propiedad en condominio**

Determina el artículo 27 de la Constitución Federal de 1917 en sus tres primeros párrafos, el régimen de la propiedad en nuestro país, dentro del cual cobra vigencia la tesis de la función social del derecho de propiedad, pues establece los criterios generales bajo los cuales este derecho será normado por las leyes secundarias.

***Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*

*Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.*

*La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación,...*

La garantía en cuestión rompe el esquema de la anterior Constitución Federal, cuyo análisis, aunque extraordinariamente importante, excede las pretensiones de esta investigación, de corte estrictamente liberal y reserva la propiedad originaria de todas las tierras y aguas comprendidas en el territorio mexicano a la Nación y confiere y reconoce a ésta el derecho de transmitir su dominio a los particulares; esto último es lo que conocemos como propiedad privada. Además, el mismo precepto señala que las expropiaciones sólo podrán hacerse mediante,

indemnización y en lo que interesa a esta investigación, atribuye a la Nación el derecho de imponer en todo tiempo a la propiedad privada las modalidades dictadas por el interés público; le reserva además el derecho de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para llevar a cabo una distribución equitativa de la riqueza pública y preservar su conservación, como veremos más adelante.

Esta filosofía política y social consistente en ubicar, a nivel constitucional por encima del interés privado al interés público en tratándose de la propiedad privada, es tal vez una de las más importantes y relevantes notas características del régimen de propiedad privada vigente en nuestro país a partir de 1917.

Más adelante, en esta investigación, al referirme a la regulación que el Código Civil para el Estado de Querétaro hace de la propiedad privada, volveré a este punto. De manera particular me referiré a la cuestión de las modalidades y limitaciones que el Estado puede imponer a la propiedad privada, pues dichas figuras son uno de los pilares del régimen de propiedad en condominio.

En relación a esta cuestión, Ignacio BURGOA ORIHUELA<sup>55</sup>, autor al que sigo, en este y en los subsecuentes apartados por ser considerado como el autor “clásico” de la materia del derecho constitucional y las garantías individuales en nuestro país, abunda en lo antes expresado, en el sentido de que la fijación del concepto

---

<sup>55</sup> BURGOA ORIHUELA, Ignacio. *Las Garantías Individuales*. Ed. Porrúa. 40ª Edición, México, 2008. Edición actualizada por Ignacio Burgoa Llano. Págs. 455 a 469

de propiedad en general ha sido una cuestión difícil de solucionar pues las definiciones que al respecto se han formulado, realmente no han tomado como base el elemento esencial de la propiedad en general, sino que han partido de la estimación de las consecuencias jurídicas que de ella se derivan. Al respecto, continúa el autor, indica que la propiedad privada presenta primordialmente dos aspectos, a saber, como *derecho civil subjetivo* y como *derecho público subjetivo*.

En el primer caso, (como *derecho civil subjetivo*) la propiedad se revela como un derecho que se ubica en las relaciones jurídicas privadas, esto es, en las que se entablan entre los individuos como tales, como gobernados, como elementos de vínculos de coordinación.

Menciona que la propiedad privada como derecho subjetivo civil engendra para su titular tres derechos fundamentales, que son: el de *uso*, el de *disfrute* y el de *disposición* de la cosa materia misma.

Ahora bien, el derecho a disponer de una cosa, precisa, no es absoluto, pues tiene limitaciones establecidas por la ley.

Aparte de las limitaciones propiamente civiles de que adolece el derecho de propiedad y que están consignadas en el Código Civil, existen restricciones de derecho público impuestas por el interés social o estatal. En esta virtud, el Estado, por conducto de las autoridades que corresponda, puede ocupar, limitar y aun destruir una cosa en aras del interés colectivo. Es más, no sólo el Estado puede

limitar la propiedad privada, sino imponer a su titular la obligación pública de servirse de la cosa en interés social, para cuyo cumplimiento tiene aquél la facultad expropiatoria.

Este conjunto de condiciones que se imponen a la propiedad privada, en el sentido de que su ejercicio no perjudique al interés social, o de que éste pueda preservarse o satisfacerse mediante la imposición de modalidades e inclusive por conducto de la expropiación, convierte a ese derecho en una *función social*.

Por lo que se refiere a la otra faceta de la propiedad privada, esta presenta el carácter de *derecho público subjetivo*, cuando pertenece al gobernado como tal y es oponible al Estado y sus autoridades, ya no bajo su índole de personas no soberanas, sino como *entidades de imperio, de autoridad*. En este sentido, la propiedad privada se erige en el contenido de una potestad jurídica, fruto de una relación existente entre el gobernado, por un lado, y el Estado y sus autoridades por el otro, consistente en exigir de la entidad política y de sus órganos autoritarios su respeto y observancia.

El estado y sus autoridades, continúa enseñando el autor que tratamos, ante ese derecho subjetivo público, cuyo contenido es la propiedad privada, tienen a su cargo la *obligación* correlativa que estriba en una abstención, es decir, en asumir una actividad de respeto, de no vulneración, de no ejecutar acto lesivo alguno. Claro está que esta obligación pasiva que se deriva para el Estado y sus autoridades de la garantía individual correspondiente, no excluye la posibilidad de



que la entidad política, en presencia de un interés colectivo, social o público imponga a la propiedad privada restricciones y modalidades.

Esta garantía no es absoluta, pues al decir del autor en comentario, existen ciertas *limitaciones constitucionales a la propiedad privada como garantía individual* y al respecto, indica que la propiedad privada ya no es un derecho absoluto del individuo tal como existía en Roma, sino que está llamada a desempeñar una *función social*. Por ello es que la Ley Suprema impone a la propiedad particular importantes limitaciones, todas ellas inspiradas en el *interés estatal, nacional, público o social*.

La imposición de estas modalidades se traduce, bien en restricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas (*ocupación temporal*, total o parcial o simple limitación de los derechos de dominio de que habla la Ley de Expropiación), o bien en el cumplimiento por parte del dueño de éstas, de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas.

Por tanto, la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella, a saber, el derecho de usar de la cosa (*jus utendi*), el de disfrutar de la misma (*jus fruendi*) y el de disposición respectiva (*jus abutendi*). En consecuencia, sólo cuando se afecta supresiva o limitativamente alguno de tales derechos pueden hablarse de imposición de

modalidades a la propiedad privada, en la inteligencia de que dicha afectación debe recaer *en el derecho mismo* de que se trate y *no en la cosa o bien* que constituya la materia de su ejercicio o goce, ya que pueden existir afectaciones a tal cosa o bien sin que éstas importen, a su vez, lesión al derecho de propiedad en sí mismo considerado.

Continúa enseñando el autor que sigo, que ahondando en la cuestión consistente en determinar a que órgano legislativo del Estado compete expedir las normas jurídicas abstractas, generales e impersonales que establezcan las modalidades a la propiedad privada, es decir, al Congreso de la Unión o a las legislaturas locales.

Concluye el referido autor que *compete al Congreso de la Unión* como organismo legislativo federal. (Sin embargo, esta cuestión ya se encuentra superada y resuelta por el criterio jurisprudencial emitido por el poder judicial de la federación que en el capítulo correspondiente se transcribe y comenta, en la que se puede sostener con seguridad que no sólo corresponde al Congreso de la Unión la facultad de establecer modalidades a la propiedad privada, ya que en términos de la división de funciones entre la federación y los estados prevista en el artículo 124 constitucional y atenta la regla prevista en la fracción II del artículo 121 del propio ordenamiento, corresponde también a los congresos de los estados tal facultad).

Estimo que con lo antes expresado, queda comprendida con claridad y suficiencia la cuestión de la propiedad privada en su doble aspecto, como derecho civil subjetivo, esto es como figura específica del derecho civil y como derecho público

subjetivo, esto es como garantía individual constitucionalmente consagrada.

En términos de lo expresado, considerando el aspecto de derecho público subjetivo de la figura en cuestión, es pertinente apuntar que desde el punto de vista que nos ocupa, es decir desde el punto de vista del régimen de propiedad en condominio, la garantía constitucional presenta situaciones interesantes que serán analizadas mas adelante.

Considero que con el presente análisis de la garantía de propiedad, queda explicado de forma suficiente y clara, que por lo que se refiere a este punto, no existe ninguna violación a la garantía estudiada, toda vez que de conformidad al artículo 27 constitucional, el Estado se ha reservado el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que procedan en aras al interés público, las cuales, según ha quedado explicado a lo largo del presente estudio, son perfectamente procedentes en el régimen especial de propiedad que constituye la figura jurídica del condominio.

#### **4.1.2. La garantía de libertad de asociación y reunión y el régimen de propiedad en condominio**

“En nuestras primeras Constituciones no se menciona esta libertad de asociación y de reunión, pero el 10 de septiembre de 1846, MANUEL CRESCENCIO REJÓN expidió una circular en su calidad de Ministro de Relaciones Interiores y Exteriores, en que se otorgaba a los mexicanos el derecho de reunirse

pacíficamente en algún sitio público para discutir sobre las mejoras que a su juicio deban hacerse en las instituciones del país, “sin necesitar para ello de previo permiso de ningún funcionario público”.

“Como garantía constitucional esta libertad no aparece reconocida sino hasta la Constitución de 1857, adaptándola en sus mismos términos nuestro texto vigente”<sup>56</sup>.

Esta garantía individual conocida como “Derecho de Asociación y Reunión” se encuentra consagrada en el artículo 9 constitucional, en los siguientes términos:

**Artículo 9o.** *No se podrá coartar el derecho de asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier objeto lícito; pero solamente los ciudadanos de la República podrán hacerlo para tomar parte en los asuntos políticos del país. Ninguna reunión armada, tiene derecho de deliberar.*

*No se considerará ilegal, y no podrá ser disuelta una asamblea o reunión que tenga por objeto hacer una petición o presentar una protesta por algún acto, a una autoridad, si no se profieren injurias contra ésta, ni se hiciere uso de violencias o amenazas para intimidarla u obligarla a resolver en el sentido que se desee.*

En relación a esta libertad de reunión y asociación, consagrada por el artículo 9º constitucional, nos refiere Ignacio BURGOA ORIHUELA<sup>57</sup> lo siguiente:

“La garantía individual mencionada se refiere a dos especies de libertades: la de *reunión* y la de *asociación*. Por ende, hay que delimitar a ambas, fijando sus

---

<sup>56</sup> CASTRO Y CASTRO, Juventino V. *Lecciones de Garantías y Amparo*. Ed. Porrúa. México, 1974. Pág 90

<sup>57</sup> Ob. Cit. Págs. 380 a 387

características y diferencias. Por *derecho de asociación* se entiende toda potestad que tienen los individuos de unirse para constituir una entidad o persona moral, con substantividad propia y distinta de los asociantes, y tiende a la consecución de determinados objetivos, cuya realización es constante y permanente. La libertad de asociación, al ejercitarse, engendra las siguientes consecuencias: a) creación de una entidad con personalidad y substantividad jurídicas propias y distintas de las que corresponden a cada uno de sus miembros individuales, y b) persecución de fines u objetivos permanentes y constantes. Por el contrario, el *derecho de reunión* se revela bajo una forma diversa. Cuando varias personas se reúnen, este acto no importa la producción de una entidad moral en los términos apuntados; simplemente se trata de una pluralidad de sujetos desde un mero punto de vista aritmético, la cual, por lo demás, tiene lugar a virtud de la realización de un fin concreto y determinado, verificado el cual, aquélla deja de existir. Las consecuencias que se derivan del ejercicio del derecho de reunión son diferentes de las que produce el desempeño de la libertad de asociación. En efecto, a diferencia de ésta, la libertad de reunión, al actualizarse, no crea una entidad propia con substantividad y personalidad diversa e independiente de la de cada uno de sus componentes; además, una reunión, contrariamente a lo que sucede con una asociación, es transitoria, esto es, su existencia y subsistencia están condicionadas a la realización del fin concreto y determinado que la motivó, por lo que, logrado éste, tal acto deja de tener lugar”.

Y precisa el autor citado que el derecho público subjetivo de asociación, consagrado en el artículo 9 constitucional, es el fundamento de la creación de

todas las personas morales privadas, llámese éstas asociaciones propiamente dichas, sociedades civiles, sociedades mercantiles, sociedades cooperativas, etc. También la *libertad sindical* encuentra su apoyo en el artículo 9 constitucional a título de *garantía individual*, o sea, como *derecho subjetivo público* de obreros y patronos, *oponible al Estado y sus autoridades*.

Sin embargo, precisa el referido autor, dichas libertades no están consignadas en términos absolutos a título de derechos públicos individuales.

En efecto, para que la facultad de asociación y reunión sea tal, es menester, en primer lugar, que su ejercicio se lleve a cabo *pacíficamente*, esto es, exento de violencia. Por ende, una reunión o una asociación que no se formen pacíficamente, o que los objetos que persigan tengan estrictamente un *carácter de violencia o delictuoso*, no estarán protegidas por el artículo 9 constitucional.

En segundo lugar, para que la libertad de reunión o asociación sea contenido de la garantía individual prevista en dicho precepto, es menester que su actualización persiga un *objetivo lícito*, constituido por aquellos actos que no pugnen contra las buenas costumbres o contra normas de orden público.

Más adelante, nos expone el autor citado lo que denomina "*Limitaciones constitucionales a la libertad de asociación.*"

Y al respecto, menciona dos limitaciones derivadas del propio texto constitucional

y otras tres derivadas de diverso dispositivo constitucional:

1. La primera limitación que establece la Ley Fundamental a la mencionada libertad consiste en que “solamente los *ciudadanos* de la República podrán ejercerla para tomar parte en los *asuntos políticos del país*”. Esta limitación se justifica plenamente.

2. Otra limitación al ejercicio de la libertad de reunión es la que estriba en que cuando ésta es *armada* no tiene derecho a deliberar. El propósito del legislador en este caso estimamos que consistió en evitar violencias peligrosas que pudieran suscitarse entre varias personas armadas reunidas, con motivo de discusiones.

3. Una tercera, cuarta y quinta limitaciones constitucionales señaladas por el autor en cita, derivan del artículo 130 constitucional, y se refieren a limitaciones para las asociaciones religiosas y para los ministros de los cultos religiosos, que por exceder sensiblemente a las pretensiones de este trabajo, no se analizan.

Con los elementos que anteceden, estimo que queda suficientemente explorada la garantía constitucional analizada.

Es importante apuntar que esta garantía tiene gran trascendencia en cuanto a la materia que trato en esta investigación, como lo analizaré en el apartado correspondiente, baste por el momento precisar que por lo que se refiere al régimen de propiedad en condominio, al estar conformado por una diversidad de

personas, que comparten una copropiedad indivisa y por tanto tienen intereses comunes, habrán de asociarse en aras a la conservación y mantenimiento de esa parte de sus patrimonios respectivos, sin embargo, esta asociación puede devenir en una verdadera imposición de la ley, que podría estar muy cerca de constituir una verdadera violación a la garantía individual analizada.

#### **4.1.3. La garantía del derecho a la información y el régimen de propiedad en condominio**

Determina el artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a la garantía que nos ocupa, lo siguiente:

**Artículo 6o.** *La manifestación de las ideas no será objeto de ninguna inquisición judicial o administrativa, sino en el caso de que ataque a la moral, los derechos de tercero, provoque algún delito, o perturbe el orden público; el derecho de réplica será ejercido en los términos dispuestos por la ley. El derecho a la información será garantizado por el Estado*

*Para el ejercicio del derecho de acceso a la información, la Federación, los Estados y el Distrito Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias, se regirán por los siguientes principios y bases:*

**I.** *Toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo federal, estatal y municipal, es pública y sólo podrá ser reservada temporalmente por razones de interés público en los términos que fijen las leyes. En la interpretación de este derecho deberá prevalecer el principio de máxima publicidad.*

**II.** *La información que se refiere a la vida privada y los datos personales será protegida en los términos y con las excepciones que fijen las leyes.*

**III.** *Toda persona, sin necesidad de acreditar interés alguno o justificar su utilización, tendrá acceso gratuito a la información*



*pública, a sus datos personales o a la rectificación de éstos.*

**IV.** *Se establecerán mecanismos de acceso a la información y procedimientos de revisión expeditos.*

*Estos procedimientos se sustanciarán ante órganos u organismos especializados e imparciales, y con autonomía operativa, de gestión y de decisión.*

**V.** *Los sujetos obligados deberán preservar sus documentos en archivos administrativos actualizados y publicarán a través de los medios electrónicos disponibles, la información completa y actualizada sobre sus indicadores de gestión y el ejercicio de los recursos públicos*

**VI.** *Las leyes determinarán la manera en que los sujetos obligados deberán hacer pública la información relativa a los recursos públicos que entreguen a personas físicas o morales.*

**VII.** *La inobservancia a las disposiciones en materia de acceso a la información pública será sancionada en los términos que dispongan las leyes.*

Mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de diciembre de 1977 se adicionó el artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con la siguiente garantía:

*“el derecho a la información será garantizado por el Estado”*

Estimo que esta garantía se puede analizar o entender desde tres puntos de vista claramente determinados:

1. Como el derecho de todo gobernado a ser enterado de las noticias que se generan, enfocado este punto de vista o faceta básicamente a los mecanismos del Estado para regular a los medios de comunicación y como un aspecto del ejercicio de la libertad de expresión.

2. Como derecho de los gobernados a tener acceso a la información que generan los organismos públicos, dando origen a la materia del derecho al acceso a la información pública.

3. Como el derecho de todo gobernado a ser enterado de cualquier cosa, a ser instruido, enseñado o educado en relación a algo.

Analizaré cada uno de los aspectos o puntos de vista mencionados.

1. En relación al primer aspecto o punto de vista, siguiendo al autor que he venido mencionando, Ignacio BURGOA ORIHUELA<sup>58</sup>, es en relación a la garantía de que se trata en este apartado, “...Esta declaración - *el derecho a la información será garantizado por el Estado* - y su pretendida reglamentación legal han licitado un apasionado debate entre quienes se oponen a tal reglamentación y quienes la consideran indispensable por estimar que tal derecho debe asumir perfiles de carácter social. Ante esa discrepancia de criterios y atendido a que el derecho a la información ha adquirido incremento en el mundo de las ideas políticas, sociales y jurídicas del pensamiento contemporáneo, no podríamos abstenernos de emitir nuestras opiniones sobre tan discutido tópico, máxime que su implicación forma parte del contexto de las garantías del gobernado.

“Para demarcar la índole y la extensión del multicitado derecho público subjetivo,

---

<sup>58</sup> Ob. Cit. Págs. 524 y siguientes

es lógicamente imprescindible determinar qué se entiende por *información*, cuestión ésta que debe enfocarse desde distintos puntos de vista.

“A. Conforme a su conceptualización idiomática, el vocablo “información” tiene diversas acepciones. Así, en *filosofía*, y especialmente en la metafísica aristotélico-escolástica, la información es el principio específico determinante de la materia indeterminada, o sea, la idea inmanente que modela la estructura y las actividades de los seres.

“En el *derecho judicial o procesal*, dicho concepto implica la averiguación de un hecho o un delito y la presentación de documentos o testigos que los abogados de las partes realizan ante algún tribunal. En el mismo ámbito, información implica ciertos procedimientos judiciales tendientes a la comprobación de determinados hechos o derecho subjetivos, como la información de dominio, verbigracia.

“En su connotación más generalizada, información es el acto de *enterar o dar noticia* de algún suceso, situación o persona. Antiguamente, informar equivalía a *educar o instruir*, sin que en la actualidad esta equivalencia sea muy usual.

“Es evidente que el “derecho a la información” previsto en el artículo 6 constitucional no se refiere a ninguna de las dos primeras acepciones apuntadas, sino a cualquiera de las segundas. No existe ningún otro significado de la palabra “información”, a no ser que, contrariamente a su denotación gramatical y conceptual, se le atribuya algún diverso sentido con grave quebranto del idioma

español.

“De esta consideración se infiere lógicamente que, según la disposición constitucional invocada, el Estado, al garantizar el derecho a la información, debe asegurar el derecho de todo gobernado a “ser enterado” de cualquier cosa o a “ser instruido o educado”. En esta última hipótesis la pretendida reglamentación a tal derecho es completamente inútil, pues la educación que imparte el Estado ya está regida por el artículo 3 de la Constitución y su Ley Orgánica. Ahora bien, si se pretende garantizar la información en su sentido de instrucción a niveles universitarios, se cometería un gravísimo atentado contra las universidades mexicanas al afectarlas seriamente en su autonomía.

“B. Tomando en cuenta el contenido del artículo 19 de la Declaración Universal de Derechos Humanos... el derecho a la información es complementario de un contexto de derechos subjetivos públicos que convergen en la libertad de expresión del pensamiento por medios escritos u orales, pues como dice *José María Desantes*, tales derechos “pueden considerarse como integrantes de un derecho a la información”. Para este autor el invocado precepto involucra los siguientes derechos específicos, a saber: el de no ser molestado a causa de las opiniones que se emitan; el de investigar informaciones y opiniones; el derecho a investigar y recibir informaciones y opiniones y el derecho a difundirlas.

“C. Fácilmente se advierte que el derecho a la información, en los términos del artículo 19 de la mencionada Declaración, es un *derecho subjetivo público*

*individual* que presenta la connotación ya referida. Sin embargo, conceptuando tal derecho en su *dimensión social*, su ejercicio se traduce en lo que Desantes denomina *propaganda, noticia y opinión pública*.

“La *propaganda* es la transmisión de una idea o de una ideología por medios publicitarios, teniendo una reducida dosis de objetividad, según dicho autor, pues está sujeta a la natural discrepancia de criterios por parte de los sujetos receptores de dicha transmisión.

“La *noticia* que consiste en dar a conocer públicamente un objeto, un acontecimiento o un fenómeno real, es la que, como indica Desantes, ostenta un mayor grado de objetividad y es menos discutible, agregando el aludido tratadista que, dada su naturaleza, a la información noticiosa se debe exigir la veracidad derivada de la circunstancialidad fáctica sobre la que versa.

La *opinión*, según el mismo investigador, “se encuentra en una situación intermedia, ya que si el proceso de subsunción del hecho en la ideología es correcto, tendrá cubierto el blanco de la noticia verdadera y, además de la discutibilidad de la ideología que la ha prefigurado, tendrá como discutible el modo de apreciar la aplicación de la premisa ideológica mayor a la premisa fáctica menor”.

“D. El derecho a la información, en cualesquiera de sus manifestaciones — propaganda, noticia u opinión—, es un aspecto del ejercicio de la libertad de

expresión de las ideas. Así, incluso, se le estima por los documentos ya reseñados y por el mismo tratadista Desantes a quien hemos invocado frecuentemente. Hasta la mera noticia entraña un juicio lógico, es decir, la atribución de un predicado a un sujeto. Sin esta connotación, la actividad noticiosa no podría ni siquiera concebirse, pues no tiene ningún sentido externar escuetamente vocablos sin calificación o ponderación alguna. Como dicho autor apunta, el juicio lógico debe ser *verdadero*, o sea, que tanto el sujeto como el predicado correspondan a la realidad. Sin embargo, si aquél pudiese ser real o existente, éste podría ser falso por ignorancia o dolo del informador y alejarse, en ambos casos, de la verdad cuando está iniciada en el mundo fáctico, es decir, cuando el predicado pertenezca a él y pueda constatarse sensitivamente. Por lo contrario, si la calificación del sujeto emana de una apreciación del informador, esto es, de su criterio interpretativo, la veracidad de la noticia toca el ámbito de la subjetividad sin que pueda precisarse nítidamente su certeza o falsedad. Es en ésta hipótesis donde la reglamentación es sumamente peligrosa para la libertad de expresión, pues a pretexto de obligar a una información veraz, se pueden señalar criterios derivados del subjetivismo del legislador que atente contra ella. Esta posibilidad riesgosa nos induce a opinar que no se expida dicha reglamentación, o sea, que no se fijen normas abstractas, generales e impersonales que pretendan establecer pautas para calificar la verdad de la noticia, sino que en cada caso concreto se le analice para determinar, conforme a sus propias modalidades, su veracidad o incertidumbre. Estamos plenamente conformes en que toda información debe ser verdadera, sin que, para atribuirle este calificativo, se apliquen criterios subjetivos que imponga el legislador. No existen verdades absolutas. Todo ser humano tiene

el derecho de expresar “su” verdad como efecto de sus íntimas convicciones sustentadas de buena fe. Recordemos al respecto la célebre frase de *Voltaire*: “Discrepo de tus ideas, pero arriesgaría mi vida y libertad por defender el derecho que tienes para expresarlas”.

“La verdad no es legible. Es un valor al que aspira el entendimiento humano y al que toda información debe propender con libertad y buena fe. Al sujetarla a ciertos criterios se comete la injusticia de considerar falsos los que no se adecuen a los que se establezcan, lo cual afecta la libertad de buscarla y difundir la que se crea se haya alcanzado, imponiéndose, por la coercitividad del poder público del Estado, una “verdad oficial” que muchas veces está preñada de falsedades.

“E. Prescindiendo de la deontología de la información, en su naturaleza jurídica se implica una *relación* entre sus destinatarios y sus productores, o sea el binomio o la dicotomía *informante-informado o informable*. Por tanto el derecho a la información tiene como titular colectivo a la comunidad y como titular particularizado al sujeto individual que la recibe, siendo a cargo del órgano que la proporciona la obligación correlativa. Haciendo abstracción de las informaciones particulares, que por lo general son intrascendentes, la información colectiva se canaliza al través de lo que se llama *medios masivos de comunicación*, como son la prensa, el cine la radio y la televisión. La prensa, como se sabe está tutelada en México por la *libertad de imprenta* que garantiza sustantivamente el artículo 7 constitucional y que en otra ocasión analizamos; y por lo que concierne a los otros tres medios comunicativos por la *libertad de expresión de las ideas* proclamada en

el artículo 6 de nuestra Ley Suprema que también hemos estudiado en esta misma obra.

“Ahora bien, aunque la prensa y los otros tres medios de comunicación masiva están protegidos por los preceptos constitucionales señalados, la libertad de imprenta que sustenta a la primera *no es susceptible de ser reglamentada por modo absoluto*, pues cualquier ley que al efecto se expidiese la coartaría a pretexto de normar las limitaciones que el mismo artículo 7 establece, como son las que atañen al respecto a la vida privada, a la moral y a la paz pública, conceptos éstos que son sumamente difíciles de definir, por lo que sólo en cada caso concreto se pueden aplicar por las autoridades administrativas y judiciales del Estado, cuyas decisiones son revisables al través del juicio de amparo. En cambio, la libertad de expresión de las ideas por conducto del cine, la radio y la televisión sí es legible por el Congreso de la Unión mediante la expedición de los respectivos ordenamientos ordinarios como son las leyes federales correspondientes, elaboradas por el citado órgano estatal en ejercicio de las facultades expresas que le confieren las fracciones X y XVII del artículo 73 constitucional. Por consiguiente, con base en las reformas y adiciones que a tales ordenamientos se introduzcan, el Congreso Federal sí puede reglamentar el derecho a la información que se prevé en el artículo 6 constitucional para que se preserve el interés social, económico y cultural del pueblo mexicano frente a posibles abusos de las empresas que manejan los medios masivos de comunicación distintos de la prensa.



“La información por conducto de los medios de comunicación masiva como el cine, la radio y la televisión, tienen las limitaciones que a la libertad de expresión de las ideas establece el artículo 6 constitucional que ya estudiamos en esta misma obra. Independientemente de ellas, dicha información por estar estrechamente vinculada a la colectividad que la recibe, debe condicionarse al *interés social* como prevalente sobre los intereses particulares de los informadores y de quienes utilicen dichos medios como propaganda o anuncio. Aunque es difícil formular una definición del concepto de interés social, así es posible señalar diferentes hipótesis generales en que opera, según lo hemos hecho en varias ocasiones. Dicho interés radica en evitar algún daño o perjuicio de cualquier índole a la comunidad, en procurar, para ésta, algún beneficio, en resolver los problemas colectivos o en satisfacer cualquier necesidad pública. Con base en el interés social, localizable en cualquiera de estos supuestos, las leyes que rijan los citados medios de comunicación masiva pueden canalizar o encauzar su manejo y proyección, de tal manera que con apoyo en las disposiciones conducentes las autoridades del Estado pueden impedir que su uso provoque alguno de los fenómenos que lesionen el interés social en cualquiera de las hipótesis enunciadas, debiendo advertirse que las decisiones que al efecto emitan son susceptibles de revisarse constitucionalmente al través del juicio de amparo”.

2. Entendida la frase adicionada al artículo 6 constitucional – *el derecho a la información será garantizado por el Estado* – como derecho de los gobernados a tener acceso a la información que generan los organismos públicos, dando origen a la materia del derecho al acceso a la información pública, es pertinente apuntar

que en noviembre del 2005 falleció el Dr. Ignacio BURGOA ORIHUELA, autor al que he venido siguiendo.

Su hijo, Ignacio BURGOA LLANO ha tratado de mantener actualizada la obra de su padre, como lo menciona en las “Palabras sobre la Trigésima Novena Edición”<sup>59</sup>: “... mi modestísima labor respecto a esta Trigésima Novena Edición ha consistido en insertar las reformas y condiciones constitucionales que entraron en vigor después de la edición anterior, expresando los correspondientes comentarios bajo mi más estricta responsabilidad... Tales reformas y adiciones corresponden a los artículos 1º, 3º, 14, 18, 21, 22 y 26 constitucionales.”

Sin embargo, en la materia en cuestión, al tratar la garantía de que se trata, el actualizador comete, a mi juicio, dos errores:

1.- Olvida que mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de julio de 2007 se modificó el artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

También olvida que por Decreto publicado el 13 de noviembre de 2007 se modificó de nueva cuenta el referido artículo 6.

En efecto, con fecha 6 de diciembre de 1977 se modificó el artículo 6 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a efecto de insertar la frase

---

<sup>59</sup> Ob. Cit. Pág. VII

*“El derecho a la información será garantizado por el Estado.”*

El 20 de julio de 2007 se adiciona el párrafo final y las siete fracciones.

Finalmente, el 13 de noviembre de ese mismo año, se adiciona el referido artículo con la frase:

*“el derecho de réplica será ejercido en los términos dispuestos por la ley”*

Ninguna de estas reformas son mencionadas por el actualizador.

2.- Incluye un apartado al final del capítulo referente al derecho a la información <sup>60</sup>, donde indica:

#### *VII. OBSERVACIÓN FINAL*

*Sobre el derecho a la información existen una vasta literatura y varios criterios judiciales. Su estudio exhaustivo excedería el contenido de la presente obra. Por ello, recomendamos ampliamente el libro de Miguel Carbonell que contiene dicho estudio\**

*\* Los derechos Fundamentales en México, Págs. 591 a 621.*

Sin embargo, la edición que recomienda el actualizador de la obra, data del año 2004, por lo que el texto recomendado tampoco toma en consideración las dos reformas del año 2007.

---

<sup>60</sup> Ob. Cit. Pág. 692

Por tanto, es válido concluir que por lo menos al analizar la garantía individual que nos ocupa, la actualización a la obra de Ignacio BURGOA ORIHUELA efectuada por Ignacio BURGOA LLANO es deficiente.

Por tanto, al analizar este apartado, me desapegaré a lo expresado por el autor que he venido siguiendo y me referiré a Exposición de motivos del Reglamento de Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental<sup>61</sup>.

El derecho a la información instituido en el último párrafo del artículo 6º. constitucional, adicionado mediante reforma publicada el 6 de diciembre de 1977, estaba limitado por la iniciativa de reformas y los dictámenes legislativos correspondientes, a constituir, solamente, una garantía electoral subsumida dentro de la reforma política de esa época, que obligaba al Estado a permitir que los partidos políticos expusieran ordinariamente sus programas, idearios, plataformas y demás características inherentes a tales agrupaciones, a través de los medios masivos de comunicación. Sin embargo, actualmente y gracias a la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, el derecho a la información y el libre acceso a la misma constituyen un garantía que se encuentra estrechamente vinculada con el respeto a la verdad, elemento fundamental para garantizar una verdadera democracia participativa, así como de mecanismos de gobernabilidad. A su vez contribuye a la disminución de la corrupción y fomenta la

---

<sup>61</sup> Disponible en <http://www.tff.gob.mx/Cont/ExpMotiv.htm>

transparencia en la toma de las decisiones públicas. Asimismo, ese derecho del individuo, con la adición al contenido original del artículo 6º, quedó también equilibrado con el derecho que tiene la sociedad a estar veraz y objetivamente informada, para evitar que haya manipulación.

Así, el Estado asume la obligación de cuidar que la información que llega a la sociedad en general, refleje la realidad y tenga un contenido que permita y coadyuve al acceso a la información veraz y oportuna, para que todo ciudadano que así lo requiera, pueda recibir en forma fácil y rápida conocimientos en la materia, ciencia o asunto que sea de su interés. Con ello se trata de propiciar, una participación informada para la solución de los grandes problemas nacionales y particulares, para evitar que se deforme el contenido de los hechos que pueden incidir en la formación de opinión.

El derecho a la Información, actualmente se encuentra consignado en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, la cual tiene en cuenta aspectos tales como la veracidad de la información proporcionada, fijación de los plazos para la entrega de la información; vías administrativas, jurisdiccionales y judiciales para actuar frente a la denegatoria o entrega parcial de información; imposición de sanciones, régimen de excepciones, etc. O sea, que el derecho a la información, estrechamente vinculado con el derecho a conocer la verdad, exige que las autoridades se abstengan de dar a la comunidad información manipulada, incompleta o falsa, so pena de incurrir en violación grave a las garantías individuales en términos de lo dispuesto en el

artículo 108 constitucional, Dicha Ley en su artículo 3, fracción XIV, inciso e), contempla como sujeto obligado al cumplimiento de la misma, al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa; en tanto que el artículo 61 de la misma, se obliga a este Tribunal a establecer mediante reglamentos o acuerdos de carácter general, los órganos, criterios y procedimientos institucionales para proporcionar a los particulares el acceso a la información, de conformidad con los principios y plazos establecidos en esa ley.

De lo anterior, surge la necesidad de la emisión de este reglamento, cuya finalidad es la de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en ley que inciden en las obligaciones del Tribunal mencionado para garantizar y facilitar el derecho de acceso a la información de todo ciudadano que acude al mismo en busca de información; propiciando con ello determinar los órganos encargados de proporcionar la información que le sea solicitada; así como las obligaciones y facultades del órgano en cuestión; ordenar los instrumentos, técnicas, actualizaciones y medios de la información en él contenidos para ponerlos al servicio de la comunidad, de modo que cumplan con la finalidad esencial de promover el desarrollo individual y colectivo de hombres y mujeres contribuyendo así al bienestar social.

En este reglamento se encuentran los lineamientos y procedimientos para permitir a cualquier ciudadano acceder a toda la documentación preparatoria o antecedente documental que contribuyó a la redacción del acto generado en este órgano jurisdiccional, pero que no se encuadra en la categoría de documentación

reservada o confidencial, y que por ende no conlleva la obligación de ser dada a la publicidad (escritos, oficios, pruebas, actuaciones de autoridad, dictámenes periciales, diligencias procedimentales, expediente en general, etc.). Ello en virtud de que la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en su artículo 14 fracción IV, establece, entre otros supuestos, como información reservada los expedientes judiciales o de los procedimientos administrativos seguidos en forma de juicio, en tanto no hayan causado estado; o que aún causándolo, continúen con esa calificación en los términos establecidos por la propia ley.

3. Finalmente, estimo que se puede entender la frase adicionada por el constituyente al artículo 6º constitucional – *el derecho a la información será garantizado por el Estado* – como el derecho de todo gobernado a ser enterado de cualquier cosa, a ser instruido, enseñado o educado en relación a algo.

Al respecto, Ignacio BURGOA ORIHUELA indica<sup>62</sup> (lo que ya quedó mencionado antes), que se infiere lógicamente que, según la disposición constitucional invocada, el Estado, al garantizar el derecho a la información, debe asegurar el derecho de todo gobernado a “ser enterado” de cualquier cosa o a “ser instruido o educado”. En esta última hipótesis la pretendida reglamentación al tal derecho es completamente inútil, pues la educación que imparte el Estado ya está regida por el artículo 3 de la Constitución y su Ley Orgánica. Ahora bien, si se pretende garantizar la información en su sentido de instrucción a niveles universitarios, se

---

<sup>62</sup> Ob. Cit. Pág.

cometería un gravísimo atentado contra las universidades mexicanas al afectarlas seriamente en su autonomía.

Entiende el autor mencionado en este tercer punto de vista, que entender el derecho insertado en el artículo 6º constitucional desde este punto de vista es o inútil pues tanto la Constitución como la Ley Federal de Educación regulan la materia o atentatorio contra la autonomía universitaria, prevista y regulada en la fracción VII del propio artículo 3 constitucional.

Sin embargo, estimo que esta garantía reviste una extraordinaria importancia y trascendencia en relación a la materia que trato en esta investigación, esto es en relación al régimen de propiedad en condominio.

En efecto, el adquirente de un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio, como lo he mencionado de manera reiterada, al no conocer las implicaciones del derecho que adquiere y por tanto las obligaciones y limitaciones que asume, entra casi de inmediato en una intensa conflictiva con sus vecinos.

En el capítulo correspondiente, abundaré ampliamente al respecto, pues estimo que el Estado no ha cumplido con la obligación que le impone el texto constitucional, de manera particular en lo que se refiere al tema medular de este estudio, esto es en relación al régimen de propiedad en condominio

En efecto, muchos de los adquirentes de unidades privativas de un inmueble



sujeto a este tipo especial de propiedad, ignoran qué es en realidad lo que están adquiriendo; para ellos es una adquisición de su casa habitación, la cual se ubica, por ejemplo, en un conjunto horizontal muy bonito, con jardines abiertos a todos los que ahí viven. Desconocen en ese momento que tal adquisición va a tener una diversidad de consecuencias, las cuales nadie les ha informado: ni el fraccionador del predio, ni el vendedor e incluso tampoco el notario ante el cual se protocoliza dicha venta.

En estos casos, se puede afirmar válidamente que al desconocer dicha persona los derechos y obligaciones que está asumiendo con el acto jurídico que realiza, no lo está consintiendo y por tanto, va a ser más difícil que cumpla con las obligaciones que por ministerio de ley, se le van a imponer.

Por tanto, si dentro de la regulación del régimen de propiedad en condominio se incluyen verdaderas disposiciones que obligue al Estado y a sus órganos a informar e instruir a los adquirentes de unidades privativas de los derechos y obligaciones que asumen al adquirir su propiedad, serían mucho menores los conflictos vecinales existentes entre condóminos.

#### **4.1.4. La garantía a la tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia) y el régimen de propiedad en condominio**

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece, entre otras, la garantía de acceso a la justicia pronta y expedita:

**Artículo 17.-** *Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.*

**Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.**

*Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.*

*Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.*

El autor que he venido comentando, Ignacio BURGOA ORIHUELA, en relación al dispositivo constitucional transcrito, menciona <sup>63</sup> que este precepto encierra *tres garantías de seguridad jurídica* que se traducen en derechos públicos subjetivos como impedimentos o prohibiciones a los gobernados y deber impuesto a los tribunales.

Después de referirse a una primera garantía consistente en que nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter civil y que ninguna persona puede hacerse justicia por sí misma ni ejercer violencia para reclamar su derecho, nos enseña que el propio artículo 17 constitucional dispone en tercer lugar que “los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la Ley”. La garantía de seguridad jurídica establecida a favor del gobernado en este caso, se traduce en la imposibilidad que tienen las autoridades judiciales de retardar o

---

<sup>63</sup> Ob. Cit. Págs. 635 a 638

entorpecer indefinidamente la función de administrar justicia, teniendo, en consecuencia, la obligación de sustanciar y resolver los juicios ante ellas ventilados dentro de los términos consignados por las leyes procesales respectivas. La obligación estatal que se deriva de esta garantía de seguridad jurídica es eminentemente positiva, puesto que las autoridades estatales o tribunales tienen el deber de actuar a favor del gobernado, en el sentido de despachar los negocios en que éste intervenga en forma expedita de conformidad con los plazos procesales. Es más, el hecho de que un juez niegue a despachar un negocio pendiente ante él, bajo cualquier pretexto, aun cuando sea el de oscuridad o silencio de la ley, constituye un delito de abuso de autoridad (fracción V del artículo 214 del Código Penal).

Nuevamente, esta garantía tiene una muy importante trascendencia en lo que se refiere a la materia que trato en esta investigación, como lo analizaré en el capítulo correspondiente, toda vez que dentro de las disposiciones del Código Urbano para el estado de Querétaro, se establece un procedimiento conciliatorio obligatorio previo al accionar judicial, en el cual se traten de dirimir las controversias o conflictos entre condóminos entre sí o entre estos y la Asamblea condominial, con lo cual, se impide el acceso a la justicia pronta y expedita que el artículo 17 constitucional en comento concede.

Volveré a analizar este punto más adelante.

## **4.2. LA REGULACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A LA LUZ DE ALGUNOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS SECUNDARIOS QUERETANOS**

De la misma manera que en el apartado anterior, en el presente efectuaré un análisis de diversos dispositivos legales aplicables al régimen de propiedad en condominio y su relación con algunos dispositivos del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Como indicaré más adelante, en la parte conclusiva de este capítulo, la integración y regulación armónica de estas normas jurídicas en relación al régimen de propiedad de que se trata en esta investigación, también por parte del Estado, conllevaría a encontrar efectivas soluciones a la gravísima conflictiva que se genera dentro del régimen de propiedad en condominio.

### **4.2.1. El régimen de propiedad en condominio y algunas figuras reguladas por el Código Civil para el Estado de Querétaro**

En primer término me referiré al Código Civil para el Estado de Querétaro.

Es pertinente apuntar que recientemente, el 21 de octubre del 2009 se publicó en el periódico oficial del Estado de Querétaro un nuevo Código Civil para el Estado.

Este Código abroga al anterior, publicado con fecha 22 de noviembre de 1990.

#### 4.2.1.1. La propiedad y la copropiedad

Mencionaba anteriormente que en relación al tema que nos ocupa, de la lectura del artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Querétaro se desprenden algunas cuestiones fundamentales en relación a las figuras de la propiedad y la copropiedad.

**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.*

Y mencioné que en relación a tal dispositivo, es pertinente resaltar lo siguiente:

1) Independientemente de la cuestión de la forma (vertical, horizontal o mixta) resalta notoria la concepción específica del condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública

2). Los propietarios, a quienes llama 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.

EL ejercicio del derecho de propiedad es incondicional, (aunque por supuesto sujeto a las limitaciones y modalidades que impone la Ley) pues el 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.

Retomo en este punto, lo expresado y corresponde en este apartado manifestar en relación a la propiedad que:

***Artículo 826.*** *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

En relación a las modalidades y limitaciones que el propio Código Civil para el Estado de Querétaro establece, es necesario recordar que el derecho de

propiedad privada de los particulares, queda limitado ante los requerimientos sociales; esto es, la propiedad de los particulares nunca estará por encima del interés social; o por el contrario, el interés de los demás, limita y establece modalidades al ejercicio del derecho de propiedad, lo que se puede apreciar de manera general, en los siguientes dispositivos:

**Artículo 16.-** *Los habitantes del Estado tienen **obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas.***

**Artículo 829.-** *El propietario o el inquilino de un predio tiene **derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.***

**Artículo 830.-** *No pertenecen al dueño del predio los **minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni la aguas que el párrafo quinto del mismo artículo** dispone que sean de propiedad de la Nación.*

**Artículo 832.-** *No es lícito ejercitar el **derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.***

**Artículo 827.-** *La **propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización** de acuerdo al valor comercial del inmueble*

**Artículo 828.-** *La **autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de beneficio colectivo, esto último en los términos de la ley de la materia.***

**Artículo 845.-** El propietario de un edificio está **obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.**

**Artículo 2650.-** El propietario no tiene derecho de dejar sus **tierras ociosas**, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije, la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, **tiene obligación de darlas en aparcería, conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite** y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia.

**Artículo 2648.-** Cuando el aparcerero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, **tiene obligación el propietario de permitirle que construya su casa y de que tome el agua potable y la leña que necesite para satisfacer sus necesidades y las de su familia, así como que consuma el pasto indispensable para alimentar los animales que emplee en el cultivo.**

3) Sin embargo, invariablemente se entenderán vinculados los derechos de copropiedad sobre las áreas comunes al derecho de propiedad de las áreas privativas.

La copropiedad sobre los elementos comunes es indivisible.

En relación a la copropiedad, retomo lo antes expresado:

**Artículo 928.** Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.



Y la razón de ser o fundamento de la indivisibilidad de la copropiedad en este régimen especial, se encuentra en lo dispuesto por el artículo 928 del propio Código Civil para el Estado de Querétaro:

***Artículo 929. 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.***

No existe problema alguno para nosotros, los estudiosos del derecho, en entender el régimen jurídico la propiedad en condominio. Nos queda muy clara la propiedad singular y exclusiva del departamento, vivienda, local, casa o área y, la copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble.

Sin embargo, como mencioné anteriormente, las personas comunes, al adquirir un inmueble sujeto a este tipo especial de propiedad, no tienen la más remota idea de qué es lo que en realidad están adquiriendo (porque es mucho más que una casa).

En efecto, a lo largo de este estudio hemos puntualizado las grandes ventajas que ofrece el régimen de propiedad en condominio a quienes adquieren unidades privativas en él (mayor economía, áreas verdes en donde puedan jugar los niños, un solo acceso, vigilancia en muchos casos) y en tal virtud, deciden adquirir su inmueble. El vendedor que los atiende, hace de su conocimiento (incluso puede ser que exagere un poco al respecto), las ventajas de adquirir dicho inmueble (sin embargo, dicho vendedor lo único que busca es cerrar la venta para que le

paguen esa comisión). No se le informa que está adquiriendo una propiedad que está sujeta a un régimen especial, que limita sus facultades de dominio, es más, lo más seguro es que el vendedor también las desconozca.

Y así inicia la aventura y el vía crucis de muchos condóminos, que se ven obligados a convivir con personas que, al desconocer las limitaciones a las que está sujeta su propiedad privativa, así como las obligaciones que les impone por su calidad de copropiedad de las áreas comunes, se niegan a cooperar y a vivir en armonía, pretendiendo que su voluntad impere sobre el interés de la mayoría e incluso sobre la justicia.

Y una cosa más: estamos hablando de los hogares de millones de personas que salen a trabajar y tienen más o menos problemas en sus trabajos y en sus actividades diarias, mismos que se ven agravados por los problemas entre vecinos en la vida cotidiana.

No olvidemos que la obligación y responsabilidad del estado es la búsqueda del bien común de sus ciudadanos, y en el caso concreto, el Estado está fallando en proporcionar dicho bienestar.

#### **4.2.1.2. La personalidad jurídica**

El condominio como tal no tiene personalidad jurídica. Es sabido que el hecho de la personalidad jurídica implica necesariamente un reconocimiento expreso por

parte del estado mediante una norma jurídica vigente, reconocimiento que es generalmente independiente de la intención o voluntad de la persona que constituye el régimen de propiedad en condominio ni de aquellas que adquieren un inmueble bajo este régimen de propiedad.

Al decir de Galindo Garfias, las personas morales, "...aunque no son personas, son conjuntos organizados de seres humanos o bienes destinados a un fin lícito, y en razón de dicha finalidad reconocida como lícita, el Derecho objetivo les ha atribuido personalidad mediante una construcción estrictamente jurídica o mejor, mediante la creación normativa de la personalidad, de la misma manera aunque por diversa razón, que le reconoce personalidad a la persona física".<sup>64</sup>

"Si tratamos de saber quiénes son personas en Derecho, debemos recurrir a los textos de un determinado ordenamiento positivo en cierto momento histórico y en cierto lugar, para desprender inmediatamente de allí, de acuerdo con las disposiciones legislativas o consuetudinarias, cómo está delimitado el concepto de personas en cada caso"<sup>65</sup>

"Al reconocimiento de la personalidad moral, se llega en vista de la necesidad y conveniencia de aceptar como dignos de tutela jurídica, ciertos intereses o finalidades que el Derecho estima como valiosos".<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio, Ob. Cit. Pág. 342

<sup>65</sup> Ibídem Pág. 343

<sup>66</sup> Ibídem Pág. 344

“... el problema de la persona jurídica se planteó desde Roma, como el problema del reconocimiento o de la atribución de personalidad o capacidad jurídica a ciertas entidades, es decir del reconocimiento o atribución del carácter de personas jurídicas o a cosas o a individuos”.<sup>67</sup>

En nuestro sistema jurídico civil y mercantil, encontramos normas específicas al respecto.

De esa manera, determina el artículo 25 del Código Civil para el Estado de Querétaro lo siguiente:

**Artículo 25.-** *Son personas morales:*

*I. La Nación, los Estados y los Municipios;*

*II. Las demás entidades de carácter público reconocidas por la ley;*

*III. Las sociedades civiles y mercantiles;*

*IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;*

*V. Las sociedades cooperativas y mutualistas;*

*V. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley, y*

*VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada en los términos del artículo 2619.*

*VIII. Todas las demás a las que las leyes les concedan tal carácter.*

---

<sup>67</sup> TAMAYO Y SALMORÓN, Rolando, “Personas Colectivas” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo VII (P-Reo) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México Págs. 342

Resalta de manera especial, lo dispuesto por la fracción VIII. En efecto, la personalidad jurídica (al igual que lo indicado en las fracciones I a VII), debe derivar necesariamente de lo dispuesto por la ley.

De esa manera, podemos apreciar que es precisamente en las diversas leyes, en donde se otorga, por parte del poder público, la personalidad jurídica.

*“No basta la existencia de las voluntades humanas para constituir a la persona moral; es necesario que la norma jurídica reconozca la personalidad del sujeto que se quiere constituir, que el fin que se persigue sea lícito y que se encuentre provista de los órganos necesarios para realizar dicho fin”.*<sup>68</sup>

Por ejemplo, la Ley para el Fomento y Regulación de las Instituciones de Asistencia Privada para el Estado de Querétaro, determina en su artículo primero que:

**Artículo 1.** *Las Instituciones de asistencia privada son entidades jurídicas constituidas de acuerdo con esta Ley, por voluntad de particulares o conforme a ésta, con fines humanitarios de auxilio, ayuda o asistencia a los necesitados, sin propósitos de lucro y sin designación individual de los beneficiarios.*

*Las instituciones de asistencia privada, constituidas conforme a la presente Ley, tienen personalidad jurídica propia.*

---

<sup>68</sup> *Ibíd*em Pág. 358

*Podrán acogerse a las disposiciones de esta Ley las instituciones cuyo objeto sea ejecutar actos que tiendan a la asistencia social.*

Esta carencia de personalidad jurídica en el condominio como tal, genera una conflictiva muy especial, de manera particular tanto en lo referente a la garantía constitucional de libertad de asociación como en lo referente a la legitimación procesal, como más adelante se analizará.

#### **4.2.1.3. La ignorancia de las leyes**

Reiteradamente he mencionado que la falta de conocimiento de los adquirentes y de información por parte de los constructores de este tipo de inmuebles en las operaciones originales y de mecanismos informativos por parte del Estado para los adquirentes derivados, es uno de los factores que inciden perjudicialmente en graves conflictos con los que los condóminos deben lidiar día a día.

No es obstáculo para que sea efectivo el derecho a la información como lo he concebido, el principio jurídico de que “la ignorancia de la ley no excusa su cumplimiento”, principio que se conoce como

*Ignorantia legis non excusat*<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> BUSTOS VALDERRAMA Jorge Alberto *Locuciones Latinas Más Usuales*. Publicación Digital por Editores Atamiri S.A., disponible en <http://www.editorial-atamiri.com/PublicacionesDigitales.html>

Principio tomado por nuestra legislación en la primera parte del artículo 21 del Código Civil para el Estado de Querétaro:

**Artículo 21.-** *La ignorancia de las Leyes no excusa su cumplimiento; pero los Jueces, teniendo en cuenta el notorio atraso intelectual de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica, podrán, oyendo al Ministerio Público, eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por falta de cumplimiento de la Ley que ignoraban, o de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que no se trate de Leyes que afecten directamente al interés público.*

Al respecto, habrá que apuntar que hablamos de personas con cierto grado de preparación y de recursos económicos (o al menos, acceso a ellos) y que viven en una zona urbana, por lo que no aplican los calificativos usados por el legislador en el artículo antes transcrito, sin embargo, no conocen las consecuencias que la ley impone a los actos jurídicos a celebrar para la adquisición de su casa-habitación.

#### **4.2.1.4. El derecho del tanto y el retracto**

Mencionaba que los artículos 193 y 194 del Código Urbano para el Estado de Querétaro establece los llamados derecho del tanto y derecho de retracto:

**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 construído 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 al 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.*

Comentaba anteriormente que el artículo 193 se cumple parcialmente, toda vez que en primer lugar, las instituciones oficiales que construyen o financian los condominios (generalmente FOVISSSTE e INFONAVIT), no tienen el menor interés en adquirir las unidades privativas de sus deudores, en la especie, los condóminos, por lo que nunca se les notifica tal situación y en segundo lugar, por lo que se refiere a los inquilinos que estuvieren arrendando dicha unidad privativa, por lo general es el mismo propietario del inmueble quien se los ofrece directamente en venta de manera económica, esto es sin la intervención del administrador ni mucho menos del notario.

Y en cuanto al segundo artículo antes transcrito que establece el derecho de retracto y la obligación del notario de cerciorarse de que se haya respetado el derecho del tanto a que se refiere el artículo anterior, en realidad no se aplica toda vez que los notarios, nunca se cercioran de que el derecho del tanto sea respetado, ni por lo que se refiere al inquilino ni a la institución oficial.



Lo anterior, seguramente obedece a una falta de sanción, ya que se trata de una norma imperfecta que establece una obligación pero se abstiene de redactar una sanción para el caso de incumplimiento, por lo que desde este punto de vista, no merece mayor comentario.

Sin embargo, el Derecho del tanto, al que se refiere el primero de los artículos antes mencionados, encuentra su régimen jurídico en lo dispuesto por los artículos 2388, 941, 964 y 965 del Código Civil para el Estado de Querétaro:

**Artículo 2338.** *En los arrendamientos que han durado más de cinco años, si el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente, lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título Segundo de este Libro.*

**Artículo 941.** *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 964.** *Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro*

*de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del plazo se pierde el derecho.*

*Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.*

**Artículo 965.** *Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.*

Al derecho del tanto lo define Alicia Elena PEREZ DUARTE Y N.<sup>70</sup> como la “Facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro” .

Una muy clara definición legal del derecho del tanto la encontramos en el segundo párrafo del artículo 1500 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza:

**Artículo 1500.**

...

*El derecho del tanto es la facultad que se tiene para adquirir preferentemente un bien.*

Como he mencionado, el segundo artículo del Código Urbano para el Estado de Querétaro antes transcrito, se refiere al derecho de retracto.

---

<sup>70</sup> PEREZ DUARTE Y N. Alicia Elena T III P 126 “Derecho del Tanto” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo III (Dación-Echazón) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México Págs. 126

La misma autora antes citada<sup>71</sup>, nos define al retracto como “Facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales.”

Otra muy clara definición de este derecho la da el primer párrafo del artículo 1506 del invocado Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza:

**Artículo 1506.** *Retracto es el derecho de subrogarse, en los mismos términos y condiciones estipulados en el acto de enajenación, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.*

Resulta inconcebible, que nuestro legislador, el autor del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establezca un derecho (el del retracto) copiando la figura de otra ley (la varias veces mencionada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el día el 15 de junio de 1973), que a su vez es copia de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 29 de diciembre de 1972, cuando dicho derecho de retracto no está considerado en nuestro Código Civil.

Lo anterior demuestra solo la ligereza y poca profundidad con la que lamentablemente se conduce nuestro legislador queretano.

---

<sup>71</sup> *Ibídem. Tomo VIII Pág. 68*

Si en materia de condominio el legislador establece una figura que no existe en ningún otro ordenamiento, entonces el problema será de los jueces a los que se someta un asunto de este tipo en relación al marco normativo a aplicar.

A título de ejemplo, además del Estado de Coahuila, antes mencionado, en el Estado de Guanajuato sí existe previsto y regulado este derecho de retracto:

**ARTÍCULO 812.** *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 quince días siguientes al aviso.*

*Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán ejercitar el derecho de retracto en virtud del cual se subrogarán, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que había adquirido dicha parte, reembolsándole la cantidad que hubiere pagado y los gastos legales originados por la transmisión. El tiempo para ejercer el retracto será de treinta días contados a partir de la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación.*

**ARTÍCULO 944.** *Cuando se consume la enajenación de la parte alícuota de un condueño, a persona extraña a la comunidad de bienes, sin que se haya hecho la notificación a que se refiere el artículo anterior, los demás copartícipes gozarán del derecho de retracto, en virtud del cual pueden subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que había adquirido dicha parte, reembolsándole la cantidad que hubiere pagado y los gastos legales originados por la transmisión.*

*El término para ejercer el retracto es de quince días contados a partir de la fecha en que el retrayente haya tenido conocimiento de la enajenación.*

#### **4.2.1.5. El Registro Público de la Propiedad**

En el mismo orden de ideas del apartado anterior, esto es, en relación a la falta de conocimiento de los adquirentes originales de unidades privativas y de información por parte de los constructores de este tipo de inmuebles en dichas operaciones originales así como de mecanismos informativos para los adquirentes derivados son algunos de los factores que inciden perjudicialmente en graves conflictos; tampoco es obstáculo para que sea efectivo el derecho a la información como lo he concebido el que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en términos de lo dispuesto por el artículo 181 del Código Urbano para el Estado de Querétaro

***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.*

Por tanto, en el Registro Público de la Propiedad se deberán encontrar los instrumentos normativos antes referidos (la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento del mismo).

Además, en términos de la fracción I del artículo 2884 del Código Civil para el Estado de Querétaro deben inscribirse en el propio Registro, entre otros, los títulos por los que se adquiere la propiedad de inmuebles:

***Artículo 2884.-*** *Se inscribirán en el Registro:*

*I. Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;*

De lo que puede inferirse que en el propio Registro Público de la Propiedad, se deberá encontrar inscrita la (o las) escrituras de compraventa correspondientes.

#### **4.2.2. El régimen de propiedad en condominio y algunas figuras reguladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro**

Sin pretender introducirme o abordar temas que por sí solos pueden constituir materia suficiente para una o varias tesis, es pertinente abordar en este apartado la problemática concreta que en relación a algunas figuras que trata el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, se generan derivado principalmente de lo dispuesto por los artículos 212, 213 y 214 del Código Urbano para el Estado de Querétaro:

**ARTICULO 212.-** *Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por*

*contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

*El Reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.*

**ARTICULO 213.-** *El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstas; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en el Estado para los juicios de esta naturaleza.*

**ARTICULO 214.-** *Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior*

Estos dispositivos determinan diversas acciones que puede ejercer el administrador en caso de mora de algún condómino en cuanto al pago de sus cuotas de mantenimiento, así como para el caso de que los condóminos no cumplan con sus obligaciones, quienes además de ser responsables de los daños y perjuicios que causen, podrán ser demandados a fin de ser obligados a vender sus derechos, y finalmente en el caso de que no sea el condómino quien incumpla

con sus obligaciones (por ejemplo un arrendatario, un comodatario, etc.). Sin embargo, generan algunos problemas específicos en relación a lo que por su parte dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, como lo analizaré a continuación.

#### **4.2.2.1. La acción y la vía**

Es también importante indicar que recientemente, el mismo día 21 de octubre del 2009 se publicó en el periódico oficial del Estado de Querétaro junto con un nuevo Código Civil un nuevo Código de Procedimientos Civiles.

Insisto, sin pretender introducirme a temas que por sí solos serían motivo de un extenso tratado o de varias tesis y solo para entender de manera genérica el tema, se puede mencionar que tanto acción como vía son términos multívocos, pues tienen muy diversos significados <sup>72</sup>por lo que pueden calificarse de equívocos.

*acción.(Del lat. actĭo, -ōnis).1. f. Ejercicio de la posibilidad de hacer.2. f. Resultado de hacer.3. f. Efecto que causa un agente sobre algo. La acción de la erosión sobre las piedras.4. f. En el orador, el cantante y el actor, conjunto de actitudes, movimientos y gestos que acompañan la elocución o el canto.5. f. En las obras narrativas, dramáticas y cinematográficas, sucesión de acontecimientos y peripecias que constituyen su argumento.6. f. combate (// acción bélica o pelea).7. f. Der. En sentido procesal, derecho a acudir a un juez o tribunal recabando de él la tutela de un derecho o de un interés.8. f. Der. Facultad derivada de un derecho subjetivo para hacer valer en juicio el contenido de aquel. Acción reivindicatoria, de nulidad.9. f. Der. Cada una de las partes alícuotas en que se divide el capital de una sociedad anónima.10. f. Der. Título o anotación contable que acredita y representa el valor de cada una de aquellas partes.11. f. Fís. Magnitud que se define como*

---

<sup>72</sup> Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española,



*producto de la energía absorbida durante un proceso por su duración.12. f. Pint. Actitud o postura del modelo natural para dibujarlo o pintarlo.*

*vía.(Del lat. via).1. f. camino (// por donde se transita).2. f. Raíl de ferrocarril.3. f. Parte del suelo explanado en la cual se asientan los carriles de un ferrocarril.4. f. Calzada construida para la circulación rodada.5. f. Cada uno de los conductos por donde pasan en el organismo los fluidos, los alimentos y los residuos.6. f. Entre los ascéticos, modo y orden de vida espiritual encaminada a la perfección de la virtud, y que se divide en tres estados: vía purgativa, iluminativa y unitiva.7. f. Calidad del ejercicio, estado o facultad que se elige o toma para vivir. La vía militar, la vía del comercio.8. f. Arbitrio o conducto para hacer o conseguir algo.9. f. conducto (// mediación para la solución de un negocio).10. f. Dep. En alpinismo, itinerario de escalada.11. f. Der. Ordenamiento procesal. Vía ejecutiva, sumarísima.12. f. Med. Cánula que se utiliza durante un cierto tiempo para introducir líquidos en el cuerpo de un paciente.13. f. desus. Espacio que hay entre los carriles que señalan las ruedas de los carruajes.14. f. desus. El mismo carril.15. f. pl. En lenguaje bíblico, mandatos o leyes de Dios. Mostrados, Señor, vuestras vías.16. prep. Por, pasando por, o haciendo escala en. La fotografía se ha recibido vía satélite. He venido vía París*

Es el sentido procesal (el que nos interesa para efectos de este estudio), además de los significados 8 y 11 respectivamente que anteceden, dichos vocablos significan:

“... acción procesal puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento, de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos”<sup>73</sup> y vía “también tiene la acepción jurídica en el ámbito procesal, donde se concibe como la manera de proceder en la decisión formulada a un órgano

---

<sup>73</sup> FLORES GARCIA Fernando. Acción en Diccionario Jurídico Harla. Volúmen 4, Derecho Procesal. (Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, A.C.) Ed. Oxford University Press Harla, S.A. DE C.V. 1996. Pág. 5

jurisdiccional de acuerdo con las normas previamente establecidas en las leyes procesales” <sup>74</sup>... “si las leyes procesales conceden varias vías ... no se deja al arbitrio del demandante utilizar cualquiera, se debe seleccionar la vía idónea...”<sup>75</sup>

Establecen los dispositivos en cuestión, antes transcritos, con bastante claridad los supuestos que dan derecho al ejercicio de la acción procedente en cada caso (ejecutiva y sumaria) y contra quién procede, (condómino u ocupante que no sea condómino), quién puede ejercitarla (el administrador) lo cual implica un poder jurídico de este personaje para acudir ante el órgano jurisdiccional para que decida la controversia de acuerdo a los intereses jurídicos que representa.

Los supuestos son:

- Falta de pago de cuotas de mantenimiento y además de los adeudos por este concepto, los intereses moratorios y pena convencional que determine el reglamento del condominio (artículo 212)
- Incumplimiento por parte de los condóminos para el caso de que no cumplan con sus obligaciones (artículo 213)
- Incumplimiento de obligaciones por parte de personas ocupantes que

---

<sup>74</sup> POLANCO BLANCAS, Elías. Vía de apremio en Diccionario Jurídico Harla. Volúmen 4, Derecho Procesal. (Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, A.C.) Ed. Oxford University Press Harla, S.A. DE C.V. 1996. Pág. 206

<sup>75</sup> Idem. Vía Procesal, elección de la

no sean el condómino (por ejemplo un arrendatario, un comodatario, etc.) (artículo 214).

Los dispositivos que se comentan, determinan también claramente la vía, esto es la manera de proceder en cada caso; en el primero, será procedente la vía ejecutiva civil y en el segundo y tercer casos la vía idónea es la vía sumaria civil reguladas ambas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.

Sin embargo, a pesar de la aparente claridad de los artículos 212, 213 y 214 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, dichos artículos generan algunos problemas específicos en relación a lo que por su parte dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, como lo analizaré a continuación.

En efecto, el Código Urbano para el Estado de Querétaro sólo establece la vía a seguir y solo en el primer caso la forma de acreditar que se tiene el derecho de ejercitar la acción, no así en los otros dos.

Tampoco se indica la manera de acreditar la personalidad del administrador, a lo que me referiré en el siguiente apartado:

En relación a la acción, determina el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro que:

**Artículo 1.** *El ejercicio de las acciones civiles requiere:*

*I. La existencia de un derecho;*

*II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho;*

*III. La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante; y*

*IV. El interés en el actor para deducirla. Y*

Sólo el artículo 212 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, permite inferir aunque no indica la manera de acreditar la acción. Los otros dos no.

**ARTICULO 212.-** *Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la **vía ejecutiva civil**, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

En efecto, la acción en la vía ejecutiva, se ejerce con:

- El Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio
- Suscrita por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y
- Acompañando también los correspondientes recibos pendientes de pago (que deben ser por lo menos tres)
- De la misma manera se requiere exhibir copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.
- Es irrelevante (por lo que no se genera excepción) que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble.
- .- El procedimiento habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Determina el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, en su artículo 466 la procedencia del juicio ejecutivo:

***Artículo 466. Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.***

*Traen aparejada ejecución:*

- I. La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;*
- II. Las ulteriores copias dadas por mandato judicial, con citación de la persona a quien interesen;*
- III. Los demás instrumentos públicos que conforme al artículo 424 hacen prueba plena;*
- IV. Cualquier documento privado, después de reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender; bastan con que se reconozca la firma aun cuando se niegue la deuda;*
- V. La confesión de la deuda hecha, ante juez competente, por el deudor o por su representante con facultades para ello;*
- VI. Los convenios celebrados en el curso de un juicio ante el juez, ya sea de las partes entre sí o de terceros que se hubieren obligado como fiadores, depositarios o en cualquiera otra forma;*
- VII. Las pólizas originales de contratos celebrados con intervención de corredor público;*
- VIII. El juicio uniforme de contadores, si las partes ante el juez o por escritura pública o por escrito privado reconocido judicialmente, se hubieren sujetados a él expresamente o lo hubieren aprobado; y*
- IX. Las sentencias que causen ejecutoria y los acuerdos conciliatorios derivados de procedimientos previstos en la Ley para la impartición de justicia para adolescentes del Estado de Querétaro.*

Aunque no indica el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro que es título ejecutivo el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, suscrito por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y acompañado también los correspondientes recibos pendientes de pago (que deben ser por lo menos tres), así como de la copia certificada por Notario Público,

de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, sí lo hace y determina el Código Urbano para el Estado de Querétaro, por lo que no debe existir problema al respecto.

El problema estriba en que como ya quedó referido, el condominio no es una persona moral, por lo que surgen serios problemas para cumplir con los requerimientos que marca la ley, en particular en lo referente a la copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

Independientemente de los gastos que esto conlleva, ¿cómo se va a protocolizar ante notario la parte relativa del acta de asamblea donde se decretaron las cuotas? Si bien el artículo 205 fracción I se refiere al libro de actas:

**ARTICULO 205.-** *El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:*

*I.- Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actas de las Asambleas y un libro de registros de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca constituídos sobre alguno de los locales o departamentos o cualesquier otro inmueble propiedad de éstos, que manifiestan dentro del primer mes de constituídos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a la Asamblea. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad,*

*se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación, previstos en esta fracción, éstas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado.*

La práctica, sin embargo, es que en una libreta o cuaderno, se apunte la fecha, quienes participaron y se numeren los acuerdos a los que se llegaron.

Presento a continuación un ejemplo de la vida real:

Un cliente, cuyos datos omito por obvias razones de confidencialidad, al consultarme acerca de la problemática de condóminos morosos en su condominio, que en el año 2009 decidió dejar de pagar cuotas de mantenimiento por estar en desacuerdo con la instalación de rejas eléctricas y sobre todo que cada condómino tenga un control remoto, fue informado por la sustentante que para demandar se necesita, entre otros documentos, el acta donde se acordó la cuota de mantenimiento; me informó (lo que por cierto me causó extrañeza) que sí la tenía y al día siguiente esto es lo que me entregó:



Reunión de Condóminos del Condominio [REDACTED]  
ubicado en: [REDACTED]

07 de enero del 2009.

Lista de asistencia:

Casa 1

Casa 3

Casa 4

Casa 5 (Inquilino)

Casa 6

Casa 7

Casa 8 (Inquilino)

Casa 9

Casa 11

Casa 12 (Inquilino)

Casa 13 (Inquilino)

Casa 14

Casa 15

Casa 17

Casa 18

Casa 20

Acuerdos:

- 1.- Margarita (Casa 17) es la nueva administradora.  
Que Esther (Casa 4) le entregue la caja de documentos.



2.- Ana Luz (Casa 3) y Pepe (Casa 9) son los nuevos comite de vigilancia.

3.- Aumenta la cuota a \$350.00 mensuales

4.- Aumentan los sueldos del jardinero y del vigilante en 5%

5.- Que se queden prendidas todas las luces de areas comunes aunque aumente la luz por seguridad porque parece boca de lobo el condominio en la noche

6.- Que los vecinos que tengan perro, no lo saquen sin correa y sin vigilancia. Solo pueden pasar para sacarlos a la calle. Que no los dejen hacer sus necesidades en los jardines o pasillos aunque limpien la sociedad porque luego estan jugando ahí los niños chiquitos.

Este documento difícilmente va a ser protocolizado por un notario público. Y en caso de ser protocolizado, difícilmente va a ser considerado título ejecutivo por el

juez. Y en caso de ser considerado título ejecutivo por el juez, muy fácilmente va a ser objetado por el abogado del condómino demandado.

De lo anterior, se deduce la extrema dificultad para que el condominio (por conducto del administrador) pueda ejercer las acciones legales pertinentes.

Por eso, entre otras muchas cuestiones, lo importante del derecho a la información es que el estado debe garantizarla y que como lo mencioné anteriormente y a lo cual volveré más adelante, estimo que el propio estado no ha cumplido cabalmente.

En nuestro Estado de Querétaro, la vía ejecutiva y la vía sumaria se confunden, pues en realidad la vía ejecutiva se tramita en la vía sumaria, según indica el artículo 445 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro y su diferencia fundamental radica en que el juicio ejecutivo inicia con el despacho de ejecución por cantidad líquida y embargo de bienes previo al emplazamiento tal y como lo previenen los artículos 469 y 478 del propio ordenamiento y en el juicio sumario hasta que se obtenga sentencia firme favorable se puede ejecutar la resolución, en la llamada vía de apremio.

***Artículo 445. Se tramitarán sumariamente:***

***I. Los juicios de alimentos, ya sean provisionales o definitivos; ya tengan por objeto el pago o sólo el aseguramiento;***

***II. Los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento;***

*III. Los cobros judiciales de honorarios de profesionistas con título y los de perito;*

*IV. La calificación de impedimentos de matrimonio;*

*V. La constitución necesaria del patrimonio de familia y la oposición de terceros, con interés legítimo, para que se haga esa constitución y, en general, cualquier controversia que de dicho patrimonio se suscitara. No habiendo contienda, todo lo relativo al patrimonio familiar se substanciará en jurisdicción voluntaria;*

*VI. Las diferencias que surjan entre marido y mujer sobre administración de bienes comunes, educación de hijos, oposición de cónyuges, padres y tutores y, en general, todas las cuestiones familiares que reclamen la intervención judicial;*

*VII. La rendición de cuentas por tutores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la ley o el contrato imponen esa obligación;*

***VIII. El ejercicio de la acción hipotecaria y los juicios que se funden en títulos ejecutivos;***

*IX. Los interdictos;*

*X. La acción resolutoria de enajenaciones pactadas bajo condición de esta especie o con cláusula de reserva de dominio;*

*XI. La división de cosa común y las diferencias que entre los copropietarios surgieren en la administración, disfrute y en todo lo relativo a la cosa común;*

*XII. La consignación en pago;*

*XIII. Las acciones relativas a servidumbres legales o que consten en títulos públicos;*

*XIV. Las rectificaciones y modificaciones de actas del Registro Civil, en el caso a que se refiere el artículo 132 del Código Civil del Estado de Querétaro;*

*XV. En los casos a que se refiere el último párrafo del artículo 131 del Código Civil del Estado de Querétaro;*

*XVI. La solicitud a que se refiere el artículo 57 del Código Civil del Estado de Querétaro;*

**XVII.** En los casos a que se refiere el artículo 58 del Código Civil del Estado de Querétaro;

**XVIII.** Las cuestiones relacionadas con violencia familiar, decretando las medidas precautorias que tiendan a preservar la familia y proteger a sus miembros. Esta disposición no es aplicable a los casos de divorcio o de la pérdida del ejercicio de la patria potestad; y

**XIX.** En general, las cuestiones que por su naturaleza requieran celeridad a juicio del juez o porque así lo determine la ley.

**Artículo 469.** La ejecución no puede despacharse sino por cantidad líquida.

Si el título ejecutivo o las diligencias preparatorias determinan una cantidad líquida en parte y en parte ilíquida, por aquélla se decretará la ejecución reservándose por el resto los derechos del promovente.

**Artículo 478.** Hecho el embargo, se emplazará al deudor en persona conforme a los artículos 116 y 119 o si se ignorare su paradero, conforme al artículo 122, para que, en un plazo no mayor de cinco días, ocurra a hacer el pago o a oponer excepciones y defensas que tuviere y ofrecer pruebas, siguiéndose el juicio por todos los trámites del juicio sumario hasta dictar sentencia definitiva.

**Artículo 513.** Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.

#### **4.2.2.2. La personalidad (personería y legitimación)**

Mencioné anteriormente que el Código Urbano para el Estado de Querétaro tampoco indica la manera de acreditar la personalidad del Administrador.

El artículo 206 en su redacción es bastante claro:

**Artículo 206.-** *En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas también especiales, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos de este Código.*

Sobre el particular, es pertinente recordar de qué manera, en el mejor de los casos, los condóminos al celebrar sus asambleas (reuniones), levantan sus actas.

Nuevamente se cae además del problema de los gastos y honorarios notariales en el problema gravísimo de la manera de acreditar esa personalidad, pues en términos de lo dispuesto por el artículo 94 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro,

**Artículo 94.-** *A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:*

*I.- El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro;*

*II.- El documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación, o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona; y*

*III.- Una copia en papel común del escrito y de los documentos, cuando haya de correrse traslado al colitigante. Si excedieren los documentos de veinticinco fojas, quedarán en la secretaría para que se instruyan las partes.*

En efecto, es claro el texto de la fracción I que antecede, pero ¿se deberá anexar la hoja que presenté donde consta que “Margarita de la casa 17” fue designada administrador y que “Ana Luz y Pepe de las casas 3 y 9” serán el comité de vigilancia?

No estimo necesario abundar al respecto, sin embargo, es fácil concluir que los condóminos en su ignorancia jurídica, difícilmente van a poder ejercer las acciones legales que requieren para la solución de sus problemas de pagos de cuotas de mantenimiento, entre otros.

Entonces, en este mismo orden de ideas, ¿Margarita tendrá que demandar acreditando ser propietaria de la casa 17 para que se le entienda conferido el mandato a que se refiere el antes transcrito artículo 206 del Código Urbano para el Estado de Querétaro? Y Ana Luz y Pepe ¿qué harán para, en términos de lo dispuesto por la fracción II del antes citado artículo 94 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, acreditar que firman el estado a que se refiere el artículo 212 del propio Código Urbano de nuestro Estado?

Pongamos algunos ejemplos de la vida cotidiana de un condominio:

- El condómino incumplido ocupa cajones de estacionamiento que no le corresponden. ¿Cómo se acreditará lo anterior si existen testigos (condóminos) que están a favor de una u otra parte?

- El condómino incumplido tiene mascotas que molestan a los demás condóminos.

- O bien, dicha persona realiza muchas reuniones o fiestas dentro de su unidad privativa que afectan a los vecinos y perturban la tranquilidad y armonía del condominio.

Casos como éstos son los que se dan en la vida cotidiana y ocasionan que dicha tranquilidad y armonía no existan y que las personas prepotentes o abusivas pasen sobre los derechos de las personas tímidas o indecisas, o que sin serlo, ven que no tienen un tribunal o autoridad que los escuche.

#### **4.2.3. El régimen de propiedad en condominio en relación a un precepto de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro**

##### **4.2.3.1. El procedimiento conciliatorio y su acreditación**

El artículo 216, establece un procedimiento de conciliación que deberá ser agotado antes de acudir a una instancia judicial para la solución de controversias. Dicho procedimiento deberá seguirse ante las Secretarías de los Ayuntamientos de los diversos municipios del Estado, las cuales deberán actuar como amigables componedoras y conciliadoras y fungir como árbitros a solicitud de las partes.



**Artículo 216.-** *Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente capítulo, del Reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidos a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr aveniencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de lo Tribunales competentes. Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores, y conciliadores en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.*

*En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.*

Para empezar, esta disposición es ineficaz e improcedente toda vez que dentro de las facultades de estos funcionarios públicos no existe disposición expresa al respecto.

Con el fin de verificar lo anterior, me permito transcribir el artículo 47 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el día 25 de mayo del 2001:

**Artículo 47.-** *La Secretaría del Ayuntamiento será la instancia auxiliar para el despacho de los asuntos del mismo. El titular de la dependencia, no podrá ser miembro del Ayuntamiento, y no podrá participar en las deliberaciones de aquél. Sólo en los casos en que se le requiera, podrá tener voz, pero no voto.*

*Para el desempeño de sus responsabilidades tendrá como facultades y obligaciones las siguientes:*

- I. Tener a su cargo el cuidado y dirección inmediata de la oficina y archivo del ayuntamiento;*
- II. Citar, previo acuerdo con el Presidente Municipal, a los*

*miembros del ayuntamiento a las sesiones del mismo, mencionando en el citatorio, por lo menos, el lugar, día y hora de la sesión. Si la sesión fuera ordinaria la citación deberá hacerse con por los menos setenta y dos horas de anticipación y si fuera extraordinaria con veinticuatro horas;*

*III. Estar presente en todas las sesiones del ayuntamiento, sólo con voz informativa y levantar el acta correspondiente a fin de someterla a la firma de los participantes dentro de las veinticuatro horas siguientes;*

*IV. Expedir las copias, credenciales, nombramientos y demás certificaciones de los archivos municipales;*

*V. Suscribir todos los documentos oficiales emanados del ayuntamiento, sin cuyo requisito no serán validos;*

*VI. Organizar y mantener actualizada la colección de leyes, decretos, reglamentos, periódicos oficiales del Estado, circulares y órdenes relativas a los distintos ramos de la administración pública municipal, debidamente ordenada;*

*VII. Atender todo lo relativo a la remisión de acuerdos del Ayuntamiento que deban conocer la Legislatura o el Ejecutivo del Estado;*

*VIII. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos, órdenes y circulares que el Ayuntamiento apruebe y que no estén encomendadas a otra dependencia.*

*IX. Elaborar y verificar el cumplimiento el calendario cívico municipal;*

*X. Organizar y administrar la publicación de la gaceta municipal; y*

*XI. Las demás que le encomienden las leyes, reglamentos y manuales de organización respectivos.*

En consecuencia, a menos que encuadremos la facultad que determina el artículo 216 del Código Urbano dentro de la fracción XI de la Ley Orgánica Municipal, la realidad es que no se establece formalmente la facultad del mencionado servidor público para realizar tal procedimiento y lo que es más grave, no se determina cómo deberá llevar a cabo tal funcionario el procedimiento de conciliación en su caso, el arbitraje.

Como todos sabemos, los funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones, sólo pueden realizar aquellos actos que expresamente determine la ley respectiva y sólo de la manera que la referida ley les indique.

En el caso del artículo transcrito, dichos funcionarios no tienen en ningún caso facultad alguna para actuar como amigables componedores o conciliadores e incluso como árbitros, como lo establece el Código Urbano del Estado. En tal sentido, este “procedimiento conciliatorio” se constituye en un requerimiento inútil que constituye una pérdida de tiempo para el condominio.

Al efecto, me constituí con el Secretario del Ayuntamiento (que es abogado) de la Ciudad de San Juan del Río, Qro., lugar donde resido y le consulté en el sentido de si había recibido durante su gestión algún procedimiento de este tipo, mostrándole en el acto el dispositivo del Código Urbano, (cuyo texto no recordaba), siendo su respuesta negativa, esto es que nunca había recibido solicitud alguna al respecto. A pregunta expresa de cómo manejaría una solicitud de esta naturaleza, me contestó que giraría un oficio citando a la persona correspondiente y si se presentaba con él, lo exhortaría a cumplir con las disposiciones del condominio, frente a mi y me expediría una constancia según lo que sucediera; por otro lado, si no se presentaba, levantaría y me entregaría una constancia de que citado que fue, no compareció; que más no podía hacer. De la plática, inferí (aunque no me lo dijo) que esperaba que no hubiera arbitraje.

En conclusión, resulta ineficaz, inútil e improcedente esta disposición, toda vez al no existir regulación de las facultades de los secretarios del ayuntamiento al respecto, estos no la consideran parte de sus funciones sino como una disposición que indebidamente les asigna una función que realmente no les corresponde.

## **CAPITULO V**

### **LAS SOLUCIONES JURIDICAS Y JURISPRUDENCIALES A LA PROBLEMÁTICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio**

#### **5.1. LA JURISPRUDENCIA**

El análisis exhaustivo de la jurisprudencia, al igual que muchos otros temas tocados dentro de esta investigación, excede también las pretensiones de este estudio.

En efecto, el examen profundo de la jurisprudencia, puede ser objeto no de uno sino de varios tratados jurídicos. Se puede hablar incluso, como lo veremos más adelante, de una nueva rama del derecho, llamada “derecho jurisprudencial”.

Por eso desde la denominación del capítulo preciso su pretensión. En efecto, trataré en este apartado de plasmar cuáles son los planteamientos jurídicos y cuales han sido los criterios, las soluciones y las respuestas que los tribunales del Poder Judicial de la Federación a través de la jurisprudencia han dado a los planteamientos formulados por los solicitantes de amparo, respecto del tema medular de la presente investigación: el régimen de propiedad en condominio.

Antes de entrar al tema medular, estimo pertinente ubicar, aunque sea muy brevemente la materia en la cual incursiono: la jurisprudencia. Primeramente la

trataré de conceptualizar su significado y más adelante, me refiero a las formas de creación de la misma.

### **5.1.1. Conceptualización de la jurisprudencia**

Aunque existen muy diversas concepciones de la jurisprudencia, tomando en cuenta que su análisis exhaustivo excede las pretensiones de la presente investigación, sólo me referiré a unas cuantas, que son muy claramente explicadas por Miguel CARBONELL Y SANCHEZ:

“Hay múltiples conceptos de jurisprudencia ya que los autores que han abordado el tema lo han hecho desde diversas perspectivas, que van desde la iusprivatista que parte del derecho civil hasta la procesal que identifica a la jurisprudencia como resultado de la función jurisdiccional -posición con la que coincido parcialmente-, etcétera. Veamos algunos de estos conceptos.

“Para Eduardo García Maynez la jurisprudencia es ‘el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales’.

“Ignacio Burgoa ofrece una larga y descriptiva definición de la jurisprudencia en los siguientes términos: ‘La jurisprudencia se traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídicas integrativas uniformes que hace una autoridad judicial designada para tal efecto por la ley, respecto de uno o varios puntos de derecho especiales y determinados que surgen de un cierto número de casos concretos

semejantes que se presenten, en la inteligencia de que dichas consideraciones e interpretaciones son obligatorias para los inferiores jerárquicos de las mencionadas autoridades y que expresamente señala la ley’.

“Para Héctor G. Zertuche la jurisprudencia es: ‘el conjunto de criterios jurídicos y doctrinales contenidos en las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sea en Pleno o en Salas, así como por los Tribunales Colegiados de Circuito en materia de su competencia exclusiva que sea elaborada por reiteración o mediante el procedimiento de denuncia de contradicción de tesis con los requisitos que la ley determine, lo cual da el carácter de obligatoria para los tribunales que jerárquicamente se encuentran subordinados a estos.’

“Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación también se ha encargado de proporcionar un concepto de jurisprudencia. Según el alto tribunal, la jurisprudencia ‘es la obligatoria interpretación y determinación del sentido de la ley...

“Asimismo, la Corte ha dicho que ‘la jurisprudencia constituye un medio de desentrañar el sentido de la ley, para el efecto de que los juzgadores puedan aplicar esta última en forma debida y con criterio uniforme, precisamente cuando pronuncien el fallo correspondiente...’ ”.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> CARBONELL Y SÁNCHEZ, Miguel. *Sobre el Concepto de Jurisprudencia en el Sistema Jurídico Mexicano*. Revista jurídica. Boletín mexicano de derecho comparado. Biblioteca jurídica virtual. Nueva Serie Año XXIX. Número 87 Septiembre-Diciembre 1996. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/87/art/art2.htm>

## **5.1.2. Formación de la jurisprudencia**

Nos enseña la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN <sup>77</sup>, que “Los sistemas legales de integración de la jurisprudencia obligatoria en México son: a) por reiteración, b) por unificación de criterios y c) en materia de controversias constitucionales y acciones de institucionalidad”.

Solo las dos primeras resisten importancia para efectos de nuestra investigación.

Analizaré muy brevemente cada uno de ellos, junto con su fundamento constitucional y legal.

Las controversias constitucionales y acciones de inconstitucionalidad por sus características resultan poco aplicables a nuestra materia.

### **5.1.2.1. Jurisprudencia por reiteración**

“La palabra reiteración –del latín reiteratio, -onis- significa ‘acción y efecto de reiterar’. A su vez, reiterar, del latín reiterare, alude a ‘volver a decir o hacer algo’. La jurisprudencia por reiteración se forma cuando se dictan varias sentencias para resolver casos distintos que entrañen un fondo similar, pues debe existir semejanza en el criterio derivado de ellos para que se vuelva obligatorio al

---

<sup>77</sup> SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. *Jurisprudencia. Su Integración*. Primera reimpresión de la Segunda Edición. México. 2006. Pág. 25



convertirse en jurisprudencia.”<sup>78</sup>

El fundamento de la jurisprudencia y de su obligatoriedad se encuentra en el párrafo octavo del artículo 94 constitucional:

**Artículo 94.-**

...

*La ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, así como los requisitos para su interrupción y modificación.*

Es la Ley de Amparo la que en sus artículos 192 y 193 se refiere a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia funcionando en Pleno o en Salas y a la de los Tribunales Colegiados de Circuito, respectivamente:

**Artículo 192.-** *La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para éstas en tratándose de la que decreta el Pleno, y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los juzgados de Distrito, los tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.*

*Las resoluciones constituirán jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustenten en cinco sentencias ejecutorias ininterrumpidas por otra en contrario, que hayan sido aprobadas por lo menos por ocho ministros si se tratara de jurisprudencia del pleno, o por cuatro ministros, en los casos de jurisprudencia de las salas.*

---

<sup>78</sup> Ídem

**Artículo 193.-** *La jurisprudencia que establezca cada uno de los Tribunales Colegiados de Circuito es obligatoria para los tribunales unitarios, los juzgados de Distrito, los tribunales militares y judiciales del fuero común de los Estados y del Distrito Federal, y los tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.*

*Las resoluciones de los Tribunales Colegiados de Circuito constituyen jurisprudencia siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que integran cada tribunal colegiado.*

#### **5.1.2.2. Jurisprudencia por unificación**

“El segundo sistema de integración y jurisprudencial en México es el conocido como ‘por unificación de criterios’, derivado de contradicciones de tesis. Según la Real Academia Española, la palabra unificación significa ‘acción y efecto de unificar’. A su vez, unificar –del latín unus, uno y facere, hacer- tiene las siguientes acepciones: ‘hacer de muchas cosas una o un todo, uniéndolas, mezclándolas o reduciéndolas a una misma especie’, y Hacer que cosas diferentes o separadas formen una organización, produzcan un determinado efecto, tengan una misma finalidad, etc.”. En materia jurisprudencial, este sistema pretende preservar la unidad de la interpretación del orden jurídico nacional, los criterios que deben prevalecer cuando existe oposición entre los sustentados por las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o los Tribunales Colegiados de Circuito, en torno a un mismo problema legal, sin que se afecten las situaciones jurídicas concretas derivadas de los juicios en los que se hubiese emitido dichos criterios.”

Esta segunda forma de creación de la jurisprudencia, encuentra su fundamento en lo dispuesto por la fracción XIII del artículo 107 constitucional:

**Artículo 107.-**

...

*XIII. Cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia, el Procurador General de la República, los mencionados Tribunales o las partes que intervinieron en los juicios en que dichas tesis fueron sustentadas, podrán denunciar la contradicción ante la Suprema Corte de Justicia, a fin de que el Pleno o la Sala respectiva, según corresponda, decidan la tesis que debe prevalecer como jurisprudencia.*

*Cuando las Salas de la Suprema Corte de Justicia sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo materia de su competencia, cualquiera de esas Salas, el Procurador General de la República o las partes que intervinieron en los juicios en que tales tesis hubieran sido sustentadas, podrán denunciar la contradicción ante la Suprema Corte de Justicia, que funcionando en pleno decidirá cuál tesis debe prevalecer.*

*La resolución que pronuncien las Salas o el Pleno de la Suprema Corte en los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, sólo tendrá el efecto de fijar la jurisprudencia y no afectará las situaciones jurídicas concretas derivadas de las sentencias dictadas en los juicios en que hubiese ocurrido la contradicción,*

Y el tercer párrafo del artículo 192 de la antes citada Ley de Amparo es la que determina en congruencia con el precepto constitucional que:

---

<sup>79</sup> Ibídem Pág. 31

## **Artículo 192.-**

...

*También constituyen jurisprudencia las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis de Salas y de Tribunales Colegiados.*

### **5.1.2.3. Jurisprudencia derivada de controversias constitucionales y acciones de inconstitucionalidad**

Esta tercera manera de integrar jurisprudencia no reviste especial relevancia en lo que se refiere al desarrollo del tema medular de este trabajo, pues por sus características resultan poco aplicables a la materia del presente estudio. Sin embargo, a efecto de no dejar trunco el análisis de las maneras de crear jurisprudencia, es por lo que menciono en este punto, aunque sea muy brevemente, su conceptualización:

“La controversia constitucional no era un juicio de nueva creación, pues había sido contemplada en las diversas Constituciones mexicanas desde el siglo XIX; sin embargo, las reformas señaladas ampliaron los supuestos para su procedencia, así como el número de sujetos legitimados para promoverla. Prevista en la fracción I del artículo invocado (105 constitucional), es un juicio del que conoce en única instancia la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y que es promovido por la Federación, los Estados, el Distrito Federal o los Municipios, para solicitar la invalidez de normas generales o actos que no se ajusten a lo preceptuado en la Constitución Federal, por redundar en una invasión de esferas competenciales.

Por su parte, la acción de inconstitucionalidad carecía de antecedentes en el derecho mexicano; se introdujo en la Ley Fundamental en 1994, concretamente en la fracción II de su artículo 105; se trata de un procedimiento del conocimiento exclusivo de la Suprema corte de Justicia de la Nación, mediante el que un porcentaje de los integrantes de las Cámaras del Congreso de la Unión, de las legislaturas de los Estados y de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, así como el Procurador General de la República y los partidos políticos con registro ante el Instituto Federal Electoral (IFE), pueden denunciar la posible contradicción entre una norma de carácter general o un tratado internacional, por una parte, y la Constitución Federal, por la otra, a fin de que, en su caso, el órgano resolutor declare la invalidez de la norma general o el tratado impugnados.”<sup>80</sup>

### **5.1.3. Importancia de la jurisprudencia y de las tesis aisladas**

Siguiendo nuevamente al mismo autor antes citado en este mismo apartado, Miguel CARBONELL Y SÁNCHEZ,<sup>81</sup> podemos destacar que “La importancia de la jurisprudencia se puede resumir en los siguientes puntos, que sin ser los únicos dan muestra suficiente de tal relevancia:

“1. La norma jurisprudencial permite al juzgador trasladar la típica generalidad y abstracción de la ley hacia la concreción del caso concreto, puesto que aun sin ser tan particular como la propia sentencia, representa un acercamiento importante a las cambiantes necesidades del momento...”

---

<sup>80</sup> Ibídem Pág. 58

<sup>81</sup> CARBONELL Y SÁNCHEZ, Miguel. Ob. Cit.

“2. En conexión con el punto anterior se puede sostener que la jurisprudencia presenta hoy en día mayor agilidad reguladora que la labor del legislador, ya que el surgimiento de los criterios y precedentes jurisprudenciales se verifican con más prontitud y rapidez que las decisiones de los parlamentos u órganos legislativos que actualmente están agobiados por tantas funciones distintas de la de crear leyes...

“3. Es creadora de nuevas figuras jurídicas y modeladora de las ya existentes; esto significa, por ejemplo, que en ocasiones los tribunales encargados de la creación jurisprudencial deben crear nuevas reglas para solucionar un caso concreto, realizando una labor integradora y no meramente interpretativa del ordenamiento.

“Como acertadamente dijo un autor, ‘También las leyes envejecen’, de modo que frente a la imposibilidad de que el legislador prevea y regule todos los supuestos que pueden entrar bajo la esfera legislada de una determinada materia, la jurisprudencia debe ir creando nuevas figuras jurídicas o ajustando las ya existentes a las nuevas necesidades sociales, al menos en tanto no exista una nueva regulación por vía legislativa...

“La jurisprudencia, al realizar esta función creativa que se viene comentando, ayuda al perfeccionamiento del sistema jurídico, puliendo y delineando algunas instituciones que a veces están insuficientemente reguladas en las leyes. Tal labor

se ha considerado especialmente importante en el desarrollo de la vida jurídica de cualquier país y 'motor' de la evolución de alguna rama particular del derecho...

“4. La jurisprudencia cumple con ciertas necesidades de seguridad jurídica que indican la conveniencia y la necesidad de conocer la interpretación que le están dando los tribunales a las normas de un determinado sistema jurídico, además de dotar a esa labor interpretativa de un mínimo de uniformidad que permita tanto a particulares como a autoridades conocer los criterios interpretativos que deben ser aplicados al momento de resolver una controversia...

“Expuesto de modo sintético se puede decir que la jurisprudencia contribuye a la seguridad jurídica en un triple aspecto de cognoscibilidad, uniformidad y previsibilidad...

“5. Frente a los avatares del derecho legislado, que se encuentra sujeto a múltiples factores de carácter político que a veces lo hacen disperso y desracionalizado, el derecho jurisprudencial se presenta como expresión de una racionalidad técnico-jurídica en razón de las garantías que operan en todo proceso jurisdiccional. En particular, la judicatura no se encuentra, en principio, influida por los distintos grupos sociales de presión -incluyendo a los partidos políticos-, ya que su función es aplicar el derecho, no satisfacer demandas sociales o diseñar políticas públicas favorables a tal o cual colectivo social, ni mucho menos actuar en vista de ciertos intereses electorales y de la imagen pública que puedan llegar a proyectar en su quehacer.”

Ahora bien, mencioné anteriormente al hablar de la jurisprudencia por reiteración a que se refieren los párrafos segundos de los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo, que la jurisprudencia se crea por la reiteración de cinco resoluciones ejecutorias con las votaciones idóneas que marcan los respectivos dispositivos.

De esa manera, si el Pleno de la Suprema Corte, o alguna de sus Salas, (en el caso del artículo 192) o los Tribunales Colegiados de Circuito (en el supuesto del artículo 193), han dictado resoluciones insuficientes en número o en votación idónea para crear jurisprudencia, se habla de las conocidas como “tesis aisladas”, que se pueden entender como criterios interpretativos que por supuesto no son obligatorios, pues no son jurisprudencia pero que permiten a cualquier interprete (sea juez, abogado o estudioso) tener una noción del criterio adoptado por los tribunales de la federación en algún caso concreto; de la manera en que los tribunales federales se pronunciaron en cierto o ciertos casos concretos. Son criterios normativos que sin ser obligatorios son sumamente valiosos. Por tanto, de tales criterios se puede obtener una idea bastante aproximada de la manera o sentido en que se resolverán los casos similares que en un futuro se llegaren a promover.

Para los efectos de esta investigación, las ventajas que nos enseña CARBONELL Y SÁNCHEZ, tiene la jurisprudencia, son de especial importancia pues dada la deficiente regulación legal del régimen de propiedad en condominio en general y en particular en nuestra entidad federativa, según ha quedado apuntado a lo largo



de esta investigación, permite conocer, buscar y encontrar soluciones jurídicas basadas en las tesis jurisprudenciales, sean firmes o aisladas, que precisamente es la justificación .del presente capítulo.

Sólo por no dejar trunca la materia del derecho jurisprudencial, de manera particular, lo referente a las tesis aisladas, es pertinente mencionar que el régimen jurídico de dichas tesis aisladas se encuentra en los artículos 11 fracción XIX y 179 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación:

**Artículo 11.** *El Pleno de la Suprema Corte de Justicia velará en todo momento por la autonomía de los órganos del Poder Judicial de la Federación y por la independencia de sus miembros, y tendrá las siguientes atribuciones:*

...

**XIX.** *Reglamentar el funcionamiento de los órganos que realicen las labores de compilación y sistematización de tesis y ejecutorias, la publicación de las mismas, agrupándolas cuando formen jurisprudencia; la estadística e informática de la Suprema Corte de Justicia; y el centro de documentación y análisis que comprenderá la biblioteca central, el archivo histórico, el archivo central y los archivos de los tribunales federales foráneos, compilación de leyes y el archivo de actas; y cuando lo estime conveniente podrá el Pleno convenir con el Consejo de la Judicatura Federal las medidas necesarias para lograr una eficiente difusión de las publicaciones;*

**Artículo 179.** *En términos de la fracción XIX del artículo 11 de esta ley, la Suprema Corte de Justicia, cuidará que las publicaciones del Semanario Judicial de la Federación se realicen con oportunidad y llevará a cabo todas aquellas tareas que fueren necesarias para la adecuada distribución y difusión de las tesis y jurisprudencias que hubieren emitido los órganos competentes del Poder Judicial de la Federación.*

## **5.2. PLANTEAMIENTOS JURIDICOS Y SOLUCIONES JURISPRUDENCIALES A LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

En este apartado, me permito revisar y analizar de las soluciones jurisprudenciales que los tribunales de la federación han resuelto en relación a la problemática que respecto a los temas tratados en esta investigación, se les ha planteado.

### **5.2.1. Planteamientos jurídicos y tesis de jurisprudencia en materia de las garantías constitucionales analizadas**

Desde el aspecto constitucional, específicamente en lo referente a garantías individuales, existen cuestiones y problemas para resolver la problemática que derivada de este tipo de propiedad, se genera.

En este sentido, me referiré específicamente a las cuatro garantías individuales que pueden considerarse violadas por las disposiciones que regulan el regimen de propiedad en estudio, y que son:

- Garantía de propiedad
- Garantía de asociación y reunión
- Garantía de derecho a la información
- Garantía a la tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia)

### **5.2.1.1. Planteamientos jurídicos y tesis de jurisprudencia en materia de propiedad (y copropiedad)**

Recordemos que de acuerdo a la llamada teoría clásica del régimen de propiedad en condominio, misma que es adoptada principalmente por lo dispuesto por el artículo 175 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, este régimen se caracteriza por un derecho de propiedad sobre el departamento, vivienda, local, casa o área de cada condómino, además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

La propiedad está íntima e irremediamente (el Código Urbano para el Estado de Querétaro los denomina “comprendidos invariablemente” o “anexo inseparable”) unida a la copropiedad. La enajenación de la vivienda, casa, local o área (propiedad) implica necesariamente la de la copropiedad.

Solo serán enajenables, gravables o embargables por terceros, los derechos de copropiedad, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, local, o área de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo.

La copropiedad en sí, también es indivisible.

***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.*

La garantía constitucional de propiedad, como quedó establecido en el apartado correspondiente, no es absoluta, pues como nos explicaba el autor citado en el Capítulo anterior, Ignacio BURGOA, existen ciertas *limitaciones constitucionales a la propiedad privada como garantía individual* y al respecto, indica que la propiedad privada ya no es un derecho absoluto del individuo tal como existía en Roma, sino que está llamada a desempeñar una *función social*. Por ello es que la Ley Suprema impone a la propiedad particular importantes limitaciones, todas ellas inspiradas en el *interés estatal, nacional, público o social*.

La imposición de estas modalidades se traduce, bien en restricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o disposición de las cosas (*ocupación*

*temporal*, total o parcial o simple limitación de los derechos de dominio de que habla la Ley de Expropiación), o bien en el cumplimiento por parte del dueño de éstas, de verdaderos actos positivos con motivo del aprovechamiento de las mismas.

Por tanto, la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella, a saber, el derecho de usar de la cosa (*jus utendi*), el de disfrutar de la misma (*jus fruendi*) y el de disposición respectiva (*jus abutendi*).

Por lo anterior, no deberá existir problema en considerar que el régimen jurídico particular de propiedad en condominio, no reviste constitucionalmente ningún problema, pues las normas especiales de este tipo de régimen válidamente se pueden entender como limitaciones y modalidades al derecho de propiedad, en aras al interés público de una sana convivencia entre los individuos.

Y en ese mismo tenor, las dos tesis de jurisprudencia que cito y que se refieren a esta materia:

No. Registro: 232,486  
Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional  
Séptima Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
157-162 Primera Parte  
Tesis:  
Página: 315  
Genealogía: Informe 1980, Primera Parte, Pleno, tesis 29, página 543.

Informe 1982, Primera Parte, Pleno, tesis 3, página 335.  
Apéndice 1917-1985, Primera Parte, Pleno, tesis 97, página 189.  
Apéndice 1917-1988, Primera Parte, Pleno, tesis 160, página 273.  
Apéndice 1917-1995, Tomo I, Primera Parte, tesis 271, página 253.

### **PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.**

*Por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho. Son, pues, elementos necesarios para que se configure la modalidad, primero, el carácter general y permanente de la norma que la impone y el segundo, la modificación sustancial del derecho de propiedad en su concepción vigente. **El primer elemento requiere que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduzca un cambio general en el sistema de propiedad y, a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento implica una limitación o transformación del derecho de propiedad; así, la modalidad viene a ser un término equivalente a limitación o transformación. El concepto de modalidad a la propiedad privada se aclara con mayor precisión si se estudia desde el punto de vista de los efectos que produce en relación con los derechos del propietario. Los efectos de la modalidad que se imponga a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho.***

Séptima Epoca, Primera Parte:

Volúmenes 133-138, página 155. Amparo en revisión 6408/76. María Cortes de Lamas y otro. 18 de marzo de 1980. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

Volúmenes 139-144, página 224. Amparo en revisión 3957/76. Estacionamientos de San Francisco, S.A. 18 de noviembre de 1980. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Atanasio González Martínez. Secretario: Pedro Esteban Penagos López.

Volúmenes 157-162, página 299. Amparo en revisión 3221/76. Estacionamientos Gante, S. de R.L. y C.V. 17 de marzo de 1981. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Fernando Castellanos Tena.

Volúmenes 157-162, página 299. Amparo en revisión 798/77. Ranver Compañía Mexicana de Estacionamientos, S.A. 17 de marzo 1981. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Eduardo Langle Martínez.

Volúmenes 157-162, página 143. Amparo en revisión 3386/76. Ranver Compañía Mexicana de Estacionamientos, S.A. 16 de febrero 1982. Unanimidad de veinte votos. Ponente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Secretario: Pedro Esteban Penagos López.

No. Registro: 190,599  
Tesis aislada

Materia(s): Constitucional, Civil  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XII, Diciembre de 2000  
Tesis: 1a. XLI/2000  
Página: 257

**PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.**

*El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.*

Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

Comentaba anteriormente que el autor que he seguido, Ignacio BURGOA, investigando a qué órgano del Estado compete expedir las normas jurídicas abstractas, generales e impersonales que establezcan las modalidades a la

propiedad privada, y se cuestiona si es al Congreso de la Unión o a las legislaturas locales.

Concluye el referido autor que *compete al Congreso de la Unión* como organismo legislativo federal, como se puede apreciar en la siguiente tesis de jurisprudencia:

No. Registro: 389,853  
Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional  
Quinta Época  
Instancia: Segunda Sala  
Fuente: Apéndice de 1995  
Tomo I, Parte HO  
Tesis: 400  
Página: 371  
Genealogía: APENDICE AL TOMO XXXVI 615 PG. 1171  
APENDICE AL TOMO L 161 PG. 192  
APENDICE AL TOMO LXIV 179 PG. 203  
APENDICE AL TOMO LXXVI 773 PG. 1230  
APENDICE AL TOMO XCVII 853 PG. 1548  
APENDICE '54 TESIS 832 PG. 1517  
APENDICE '65 TESIS NO APA PG.  
APENDICE '75 TESIS NO APA PG.  
APENDICE '85 TESIS NO APA PG.  
APENDICE '88 TESIS NO APA PG.  
APENDICE '95 TESIS 400 PG. 371

***PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA.***

***El párrafo tercero del artículo 27 constitucional, otorga facultad exclusiva a la Nación, para imponer modalidades a la propiedad privada, tomando en cuenta el interés público; pero esta facultad ha de entenderse en el sentido de que toca exclusivamente al Congreso de la Unión, expedir las leyes que reglamenten el citado párrafo tercero; por tanto, las leyes que dicten las legislaturas de los Estados, imponiendo modalidades a la propiedad privada, están en contravención con el espíritu del artículo 27 de la Constitución.***

Quinta Época:

Amparo en revisión 3664/28. Robles Carlos. 17 de mayo de 1929. Cinco votos.

Amparo en revisión 4899/28. Viña e Isasi Andrea. 5 de julio de 1929. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 722/29. Cantón Méndiz José G. 25 de septiembre de 1929. Mayoría de cuatro votos.

Amparo en revisión 4414/28. Castaños Juan J. 13 de septiembre de 1930. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo en revisión 2738/29. Manuel López Burgos y Hnos. 13 de septiembre de 1930. Unanimidad de cuatro votos.



NOTA:

En los Apéndices a los Tomos XXXVI, L, LXXIV, LXXVI y XCVII (Quinta Época), difiere el rubro al final: "...MODALIDADES DE LA."

Sin embargo, esta cuestión ya se encuentra actualmente superada y resuelta por el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el poder judicial de la federación que transcribo, y que supera y rebasa al criterio antes expresado, por lo que hoy se puede sostener con seguridad que no sólo corresponde al Congreso de la Unión la facultad de establecer modalidades a la propiedad privada, ya que en términos de la división de funciones entre la federación y los estados prevista en el artículo 124 constitucional y atenta la regla prevista en la fracción II del artículo 121 del propio ordenamiento, corresponde también a los congresos de los estados tal facultad:

No. Registro: 190,598  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XII, Diciembre de 2000  
Tesis: 1a. XLII/2000  
Página: 256

***PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. EL CONGRESO DE LA UNIÓN NO ES EL ÚNICO FACULTADO PARA IMPONERLAS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.***

*Si bien es cierto que el Congreso de la Unión está facultado legalmente para imponer las modalidades a la propiedad privada, a través de las leyes que expida, también lo es que dicha facultad legislativa no opera en todos los casos, pues es menester para ello que el interés público que legitime constitucionalmente la imposición de la modalidad, incida en alguno de los ramos o materias que formen el cuadro competencial del citado Congreso; de manera tal que si, por el contrario, el ramo o materia incumbe legislativamente a los Congresos de los Estados por virtud del principio contenido en el artículo 124 de la Constitución Federal, las leyes que impongan modalidades a la propiedad privada pueden provenir de éstos, lo*

*que encuentra apoyo en lo previsto en la fracción II del artículo 121 de la Ley Fundamental que consagra el principio *lex rei sitae*, al disponer que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación. Así, al ser evidente que **la propiedad es un derecho real que se ejerce sobre un bien mobiliario o inmobiliario, sin el cual tal derecho sería inconcebible, la imposición de modalidades a la propiedad repercute necesariamente en su objeto constituido por dichos bienes en cuanto a la manera o forma de usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos. De ahí que respecto de los bienes muebles e inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio, las Legislaturas Locales pueden dictar las leyes que regulen su uso, goce y disponibilidad, siempre que el interés público que funde dicha regulación no concierna a ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión, integrada por las facultades expresas e implícitas de dicho órgano legislativo federal, pues considerar lo contrario, es decir, que el mencionado Congreso, en todos los casos, es el único facultado para imponer modalidades a la propiedad privada en términos de lo dispuesto en el artículo 27 constitucional, implicaría un impedimento para aquéllas de establecer las modalidades necesarias en función del interés público.***

Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

Considero que con lo antes expresado, queda resuelta con claridad y suficiencia la interpretación jurisprudencial del derecho de propiedad en lo referente al régimen de propiedad en condominio de que se trata, como modalidad y limitación a la propiedad que hoy por hoy es facultad indistinta del Congreso de la Unión y de las legislaturas de los estados en su doble aspecto, como derecho civil subjetivo, esto es como figura específica del derecho civil y como derecho público subjetivo, esto es como garantía individual constitucionalmente consagrada.

Por otra parte, en relación a la naturaleza jurídica de la propiedad, resaltan estas dos tesis que se refieren al carácter perpetuo de tal derecho:

No. Registro: 804,192  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
CXXIV  
Tesis:  
Página: 1216

**PROPIEDAD, NATURALEZA DEL DERECHO DE (LEGISLACION DE JALISCO).**

*El derecho de propiedad, por su propia naturaleza, es un derecho perpetuo, aunque puede perderse el dominio sobre un bien raíz, si un tercero lo posee con los requisitos que indican los artículos 1180 y 1181 del Código Civil de Jalisco, es decir, es necesario que se trate de una posesión adquisitiva que engendre un derecho oponible al del reivindicante.*

Amparo civil directo 3926/54. González Ochoa José. 24 de junio de 1955. Unanimidad de cinco votos. Relator: José Castro Estrada.

No. Registro: 339,244  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
CXXIX  
Tesis:  
Página: 587

**ACCION REIVINDICATORIA. NO ES PRESCRIPTIBLE.**

*La acción reivindicatoria no es prescriptible, porque participa de la naturaleza del derecho de propiedad, que es perpetuo. La reivindicatoria desaparece solo cuando desaparece el derecho de propiedad, pero aquella acción real no se extingue en forma autónoma por el transcurso del tiempo.*

Amparo directo 5643/55. Guadalupe Durán, Sucn. 23 de agosto de 1956. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Hilario Medina. Ponente: José Castro Estrada.

Respecto a la función social de la propiedad, son varias las tesis que ratifican precisamente esta característica, tan ampliamente comentada a lo largo de esta investigación, función social que incluso es utilizada como ingenioso argumento para justificar la obligación tributaria, como se puede apreciar en la siguiente tesis:

No. Registro: 174,670

Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional, Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIV, Julio de 2006  
Tesis: 1a. CXIX/2006  
Página: 335

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. OBEDECEN A UN DEBER DE SOLIDARIDAD.**

*El sistema tributario tiene como objetivo recaudar los ingresos que el Estado requiere para satisfacer las necesidades básicas de la comunidad, haciéndolo de manera que aquél resulte justo -equitativo y proporcional, conforme al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos-, con el propósito de procurar el crecimiento económico y la más justa distribución de la riqueza, para el desarrollo óptimo de los derechos tutelados por la Carta Magna. Lo anterior, en virtud de que la obligación de contribuir -elevada a rango constitucional- tiene una trascendencia mayúscula, pues no se trata de una simple imposición soberana derivada de la potestad del Estado, sino que posee una vinculación social, una aspiración más alta, relacionada con los fines perseguidos por la propia Constitución, como los que se desprenden de la interpretación conjunta de los artículos 3o. y 25 del Texto Fundamental, consistentes en la promoción del desarrollo social -dando incluso una dimensión sustantiva al concepto de democracia, acorde a estos fines, encauzándola hacia el mejoramiento económico y social de la población- y en la consecución de un orden en el que el ingreso y la riqueza se distribuyan de una manera más justa, para lo cual participarán con responsabilidad social los sectores público, social y privado. En este contexto, debe destacarse que, entre otros aspectos inherentes a la responsabilidad social a que se refiere el artículo 25 constitucional, se encuentra la obligación de contribuir prevista en el artículo 31, fracción IV, constitucional, tomando en cuenta que la exacción fiscal, por su propia naturaleza, significa una reducción del patrimonio de las personas y de su libertad general de acción. De manera que la propiedad tiene una función social que conlleva responsabilidades, entre las cuales destaca el deber social de contribuir al gasto público, a fin de que se satisfagan las necesidades colectivas o los objetivos inherentes a la utilidad pública o a un interés social, por lo que la obligación de contribuir es un deber de solidaridad con los menos favorecidos.*

Amparo en revisión 846/2006. Grupo TMM, S.A. 31 de mayo de 2006.  
Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Juan Carlos Roa Jacobo.

En esta tesis firme, resalta claramente el límite de la propiedad privada en su

función social.

No. Registro: 175,498  
Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIII, Marzo de 2006  
Tesis: P./J. 37/2006  
Página: 1481

**PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL.**

*La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental.*

Acción de inconstitucionalidad 18/2004. Diputados integrantes de la Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Colima. 24 de noviembre de 2005. Mayoría de nueve votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Laura García Velasco.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 37/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis.

Otro interesante argumento respecto a la función social de la propiedad se encuentra en la siguiente tesis para justificar asentamientos irregulares (que meramente ocupan inmuebles ajenos):

No. Registro: 179,390  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil

Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXI, Febrero de 2005  
Tesis: I.4o.C.73 C  
Página: 1630

**ASENTAMIENTOS IRREGULARES. PUEDEN GENERAR DERECHOS PATRIMONIALES PROTEGIBLES A TRAVÉS DEL JUICIO DE AMPARO.**

*Una concepción jusprivatista del derecho civil considera como derechos reales, entre otros, a la propiedad y sus desmembramientos, así como a la posesión, no así a la simple tenencia u ocupación; sin embargo, la evolución del concepto de la propiedad en función social lleva al derecho a reconocer situaciones de hecho a las que atribuye consecuencias jurídicas, como en el caso de los asentamientos irregulares en terrenos ejidales u otros, que acaba por generar el derecho a la regularización de esas áreas mediante la previa expropiación por causa de utilidad pública y la titulación como propietarios a través del reconocimiento de la ocupación como avecindados; por tal motivo, si durante la posesión u ocupación tuvo lugar la expropiación de un predio que se prometió en venta a través de un decreto expropiatorio, en el que se reconoció que la Dirección General de Regularización Territorial, siguiendo el procedimiento respectivo, deberá titular y transmitir la propiedad a favor de quienes ocupan los lotes expropiados, ello autoriza a considerar que se genera un derecho real, actual, semejante a la posesión en su sentido tradicional, porque al igual que ésta ingresa al patrimonio de la persona, merece la protección constitucional contra actos que la perturben.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 3924/2004. Dionisia Salazar Esquivel y otras. 20 de octubre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretario: Guillermo Corona Beléndez.

En esta otra tesis encontramos nuevamente un interesante argumento: por virtud de la función social de la propiedad, tratándose de asentamientos humanos, no rige la garantía de audiencia, lo que puede ser incluso peligroso desde el punto de vista estrictamente jurídico:

No. Registro: 182,478  
Tesis aislada  
Materia(s): Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

**ASENTAMIENTOS HUMANOS. LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVIA NO RIGE CUANDO SE TRATA DE LIMITAR O RESTRINGIR EL DERECHO DE PROPIEDAD EN ESA MATERIA.**

*La garantía de audiencia previa, consagrada en el artículo 14 constitucional, segundo párrafo, opera siempre y cuando no se modifique por otro precepto constitucional. En el caso, el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución, sin señalar como requisito la previa audiencia, establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación señalando que, en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos. Así, esta disposición, al no contemplar la previa audiencia de los particulares afectados, establece un régimen de excepción a dicha garantía cuando se trata de limitar o restringir el derecho de propiedad en materia de asentamientos humanos. La exclusión de tal garantía de la órbita del particular busca privilegiar los intereses colectivos de carácter social por encima de los intereses individuales encontrando su explicación en la función social que debe cumplir la propiedad privada en estos casos. No existe contradicción entre ambos preceptos pues el primero de ellos establece la garantía de audiencia como regla general que, como tal, rige tratándose de derechos públicos subjetivos, mientras que el segundo tutela garantías sociales que, por su propia naturaleza, están por encima de las individuales, a las que restringe y condiciona en su alcance liberal. En consecuencia, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que no prevé un procedimiento que otorgue audiencia a los particulares afectados, no resulta inconstitucional, amén de que es de orden público e interés social que se aplique sin trabas de ninguna clase.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 135/2003. Josefina Barroso Chávez. 8 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez.

Tampoco se viola la libertad de trabajo garantizada por el artículo 5 constitucional las determinaciones que tiendan a regular los usos y destinos del suelo, atenta la función social de la propiedad:

No. Registro: 191,660  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional, Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Segunda Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XI, Junio de 2000  
Tesis: 2a. LVIII/2000  
Página: 102

**DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. LA LEY RELATIVA NO VIOLA LA GARANTÍA DE LIBERTAD DE TRABAJO CONSAGRADA POR EL ARTÍCULO 5o. DE LA CONSTITUCIÓN.**

*La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal no impide dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo lícitos que se quiera, sino que únicamente se regula lo relativo a los usos y destinos del suelo como modalidades a la propiedad privada a que alude el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, que procede imponer en virtud de la función social del derecho de propiedad porque sobre el interés particular se encuentra el interés de la sociedad en que la creación y crecimiento de los centros de población se realice en forma ordenada y planeada para que exista un desarrollo equilibrado y armónico que permita la satisfacción de los servicios de su población, mediante la creación de la infraestructura necesaria para ello, así como la preservación ecológica de las zonas correspondientes, por lo que la ley citada no viola el artículo 5o. de la Carta Magna.*

Amparo en revisión 1661/98. Fernando Tremari Gálvez. 19 de mayo del año 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Entrando ahora a la materia de la copropiedad aunque dentro del mismo tema de la función social, esta interesante tesis determina que en caso de ejercicio simultaneo del derecho de preferencia entre un copropietario y un arrendador, debe preferirse al primero atento el orden público y el interés social:

No. Registro: 217,268  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Octava Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito



**DERECHO DEL TANTO EN RELACION A LA VENTA DE UNA PARTE ALICUOTA. NO DEBE PREFERIRSE AL ARRENDATARIO FRENTE AL COPROPIETARIO.**

*De los artículos 973, 2279, 2282 y 2448-J del Código Civil, resulta que aparentemente se está frente a un conflicto de normas, una prohibitiva, y otra de orden público e interés social, cuya inobservancia trae la misma consecuencia: la nulidad del acto, por lo que debe determinarse cuál ha de prevalecer, y con este propósito es menester destacar que el derecho del tanto establecido en favor del arrendatario se explica en función de que puede comprar la casa en que habita, finalidad que no se ve colmada cuando merced al ejercicio de este derecho sea posible adquirir sólo una o varias de las partes alícuotas que la componen mas no la totalidad, pues en este evento se convertiría únicamente en copropietario y no en propietario del bien, situación que por un lado, violentaría el espíritu que anima la reglamentación prevista en el artículo 973, del Código Civil, al permitir que un extraño ingrese a la copropiedad, aun en contra de la voluntad de los dueños, siendo de subrayarse que el artículo 2448-J impone el deber de que se trata al propietario, concepto que este tribunal entiende referido al que en su persona ve reunida la gama de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad, y no a quien simplemente puede disponer de una parte de ella, por manera que tratándose de una copropiedad, el inquilino podrá disfrutar del derecho en cuestión, únicamente cuando todos los copropietarios se dispongan a vender el bien común, ya que en esta hipótesis la transmisión se verificará respecto de la totalidad y no tan solo de una parte, con lo que de aceptar la oferta, quedará satisfecha en plenitud la aspiración a que responde esta reforma.*

SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 6163/91. Cristina Zamorano de Granados. 12 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretario: Roberto Ramírez Ruiz.

Nota: En el Semanario Judicial de la Federación aparece la expresión "... 2282, 2248-J del ...", la cual se corrige con apoyo en el Código Civil vigente.

En esta tesis, no atenta la función social de la propiedad sino por razón de la naturaleza del derecho, será preferido también el copropietario tratándose del ejercicio del derecho del tanto y del derecho de retracto, respecto del

usufructuario:

No. Registro: 270,930  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Cuarta Parte, LII  
Tesis:  
Página: 92

**DERECHO AL TANTO Y RETRACTO, PREFERENCIA ENTRE EL USUFRUCTUARIO Y EL COPROPIETARIO CUANDO AMBOS GOZAN DEL (LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).**

*El artículo 1105 del Código Civil del Estado de Jalisco, establece que el usufructuario goza del derecho del tanto y agrega que a él es aplicable lo dispuesto en el artículo 984, en lo que se refiere a la forma de dar el aviso de la enajenación de la cosa indivisa que se tiene convenida con un extraño, a fin de que los copartícipes puedan hacer uso del derecho del tanto, de que gozan, y al tiempo en que se debe hacer uso de dicho derecho. Para la correcta interpretación de tal precepto, es pertinente tener en cuenta que su texto corresponde exactamente al del artículo 1005 del Código Civil para el Distrito y Territorio Federales actualmente vigente y que tienen su antecedente en el artículo 892 del Código Civil para el Distrito Federal del año de 1884, que sólo decía así: "El usufructuario goza del derecho del tanto", artículo que a su vez, fue tomado del 992 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, redactado en idénticos términos, de los que se desprende el reconocimiento al usufructuario, del derecho del tanto, pero no, que lo pueda hacer valer frente a los copropietarios de la nuda propiedad, porque con respecto a éstos se encuentren en situación de copartícipe, ni con igual interés entre sí, y no sea extraño a ellos. Es indudable que el derecho del tanto se concede a las personas que tienen el mismo interés entre sí, o sea entre los que tienen un derecho de igual naturaleza, como sucede entre los copropietarios, entre los coherederos o entre los socios y sucederá igual cosa, entre los usufructuarios, cuando existan cusufructuarios, porque entonces, esto significaría que entre sí tienen el mismo interés. Pero tal situación no surge entre los copropietarios de la nuda propiedad y el usufructuario, pues entre aquéllos y éste no existe identidad de interés, ni derechos, ya que la copropiedad y el usufructo suponen derechos de diversa naturaleza, aunque versen sobre la misma cosa, de lo que se sigue que nudo propietario y el usufructuario resultan titulares de derechos reales distintos, de manera que entre ambos, no existe la comunidad de*

*intereses que se ve claramente entre socios, coherederos y copropietarios, lo cual lleva a concluir, que el usufructuario es extraño a los copropietarios. En apoyo de esta conclusión, puede invocarse que en nuestra tradición jurídica se ha negado el derecho del retracto al usufructuario, por la razón de que el usufructuario no es dueño ni cuasi dueño directo ni útil de la cosa. De esta manera se ve con claridad que aun cuando se reconozca al usufructuario el derecho de retracto, cuando existan dos o más personas con el derecho de retraer, tiene preferencia el comunero con relación al usufructuario, de modo que entre un copropietario y un usufructuario, gozando ambos de derecho del tanto, debe ser preferente el derecho del copropietario y que esto es, a lo sumo, lo que podría admitirse, ante el texto del artículo 1105 del Código Civil del Estado de Jalisco, idéntico al artículo 1005 del Código Civil vigente para el Distrito y Territorio Federales.*

Amparo directo 1752/60. Josefina Ceballos de la Madrid. 5 de octubre de 1961. Mayoría de tres votos. Disidentes: José López Lira y José Castro Estrada. Ponente: José López Lira. Engrose: Mariano Ramírez Vázquez.

De la misma manera, se determina nula la violación del derecho del tanto, sea en copropiedad hereditaria como en copropiedad ordinaria, atenta su naturaleza:

No. Registro: 341,773  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
CXVI  
Tesis:  
Página: 264

***DERECHO DEL TANTO, NULIDAD POR VIOLACION AL. HEREDEROS Y COPROPIETARIOS (LEGISLACION DE DURANGO).***

*De conformidad con el artículo 1178 del Código Civil, cuando se viola el derecho del tanto en la copropiedad hereditaria, claramente existe una nulidad. Ahora bien, tratándose de copropiedad ordinaria, el artículo 959 del mismo código no dice expresamente que la venta será nula cuando se viola el derecho del tanto, sino que expresa que no producirá efecto alguno. De esas dos disposiciones parece desprenderse que el legislador ha querido seguir dos criterios respecto de la misma materia, no obstante que no existe diferencia sustancial alguna, pues tanto la copropiedad ordinaria como la hereditaria coinciden en sus atributos esenciales al constituir dos formas de condominio. Sin embargo, la carencia de efectos jurídicos a que se refiere el artículo 959 significa que el legislador se quiso referir a la nulidad. Por*

*otra parte, esta nulidad es relativa, ya que en ambos casos, si el afectado ratifica la venta, sería absurdo permitir que alguna otra persona pudiera pedir la nulidad, así como que la ratificación fuese inoperante; y aunque de conformidad con el artículo 2108 del mencionado código, todo acto afectado de nulidad relativa produce siempre efectos provisionales, de lo cual podría desprenderse que en el caso la nulidad no sería relativa, cabe concluir que si se atiende a la naturaleza de los intereses en conflicto, a la finalidad perseguida por el legislador y el hecho de que sólo se viola el derecho de una persona determinada, cuando ésta ratifica la enajenación, la venta debe quedar convalidada, ya que no habría algún interesado que pudiera invocar la nulidad, alegando un interés digno de protección jurídica.*

Amparo civil directo 4983/52. Posada Jesús. 30 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. Relator: Rafael Rojina Villegas.

Siguiendo con las soluciones jurisprudenciales referentes a la naturaleza de la copropiedad, en esta tesis se puede apreciar un criterio muy particular: una vez dividida la copropiedad por convenio, este no es rescindible a pesar de que existieran causales de nulidad pues nadie está obligado a permanecer en copropiedad (y mucho menos ser obligado a regresar a ella):

No. Registro: 240,707

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

145-150 Cuarta Parte

Tesis:

Página: 161

Genealogía: Informe 1981, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 33, página 33.

***COPROPIEDAD, CONVENIO NO RESCINDIBLE QUE DIVIDE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).***

*Si bien la copropiedad es un régimen de propiedad permitida expresamente por la ley, que tiene como regla básica en nuestro derecho el que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y que cada uno de ellos puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa en común, no menos cierto es que una vez dividida una copropiedad no puede obligarse a los antiguos copropietarios y volver a la indivisión, toda vez que conforme al artículo 936 del Código Civil del Estado de Nuevo León, nadie está obligado a permanecer en ella, y si la indivisión que originalmente existió entre las partes fue disuelta por un acuerdo traslativo de bienes, acciones y derechos, cuya validez o*

*legalidad no ha sido materia de impugnación, la naturaleza de este pacto, como acto dispositivo y de atribución patrimonial, obliga a concluir que deben prevalecer sus efectos constitutivos de derechos de propiedad exclusiva en favor de cada uno de ellos. Lo anterior significa que no procede la rescisión del convenio de mérito, pues decretarla implicaría violar en perjuicio de una de las partes el dispositivo 936 citado, cuya vigencia práctica se explica si se toma en consideración que dejar sin efectos un convenio de división de copropiedad, dejaría a la parte inconforme la posibilidad de intentar inmediatamente la acción respectiva para terminar con tal indivisión; esto es, ejercitar la facultad de modificación jurídica*

Amparo directo 138/79. Gustavo González Garza. 16 de febrero de 1981. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Julio Humberto Hernández Fonseca.

Nota: En el Informe de 1981, la tesis aparece bajo el rubro "COPROPIEDAD, CONVENIO QUE DIVIDE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).".

#### **5.2.1.2. Planteamientos jurídicos y tesis de jurisprudencia en materia de libertad de asociación y de reunión**

Mencionaba anteriormente que tal vez uno de los más graves problemas del régimen de propiedad en condominio lo es el referente a la Asamblea de condóminos que sin decirlo, lleva implícita necesariamente una asociación de condóminos.

De manera particular reviste importancia en este tenor, lo referente a la libertad de asociación o de reunión cuyos límites, según la interpretación jurisprudencial vigente, (a que más adelante me referiré) implican por un lado, un derecho de asociarse o reunirse (aspecto positivo) y por otro lado, el derecho de no asociarse

o de no reunirse (aspecto negativo) o en su caso de retirarse de tal asociación.

Sin embargo, en el régimen de propiedad en condominio los condóminos tienen más un deber que un derecho de asociarse o reunirse (aspecto positivo) y por otro lado, aparentemente no tienen el derecho de no asociarse o de no reunirse (aspecto negativo) y en su caso de retirarse de tal asociación, mientras tengan dicha calidad de condómino.

En el condominio, la adquisición de una vivienda o local bajo ese régimen de propiedad, implica necesariamente pertenecer a la Asamblea y por ende a esa “asociación” de condóminos y además, se debe contribuir a los gastos de la referida asociación y a los gastos de las áreas comunes del propio condominio, lo que pudiera interpretarse como inconstitucional por resultar violatorio de la garantía de *reunión* y la de *asociación*, como nos enseña el autor que sigo, Ignacio BURGOA quién determina que por *derecho de asociación* se entiende toda potestad que tienen los individuos de unirse para constituir una entidad o persona moral, con substantividad propia y distinta de los asociantes, y tiende a la consecución de determinados objetivos, cuya realización es constante y permanente. El *derecho de reunión* se revela bajo una forma diversa. Cuando varias personas se reúnen, este acto no importa la producción de una entidad moral en los términos apuntados; simplemente se trata de una pluralidad de sujetos desde un mero punto de vista aritmético, la cual, por lo demás, tiene lugar a virtud de la realización de un fin concreto y determinado, verificado el cual, aquélla deja de existir.

Y precisa el autor citado que el derecho público subjetivo de asociación, consagrado en el artículo 9 constitucional, es el fundamento de la creación de todas las personas morales privadas, llámese éstas asociaciones propiamente dichas, sociedades civiles, sociedades mercantiles, sociedades cooperativas, etc.

Sin embargo, continúa el referido autor, dichas libertades no están consignadas en términos absolutos a título de derechos públicos individuales (y al respecto, indica dos condicionantes para su ejercicio: es menester, en primer lugar, que su ejercicio se lleve a cabo *pacíficamente*, y también es necesario que su actualización persiga un *objetivo lícito*) Además, menciona ciertas limitaciones para su ejercicio: (solamente los *ciudadanos* de la República podrán ejercerla para tomar parte en los *asuntos políticos del país*; en que cuando ésta es *armada* no tiene derecho a deliberar; de la misma manera, las limitaciones constitucionales que derivan del artículo 130 constitucional, y se refieren a limitaciones para las asociaciones religiosas y para los ministros de los cultos religiosos.

Las garantías constitucionales en estudio (reunión y asociación) parecen tener importantes excepciones en el régimen de propiedad en condominio (si eso fuera posible). En consecuencia, se puede determinar que las garantías constitucionales en estudio parecen ser rebasadas por el régimen jurídico de la propiedad en condominio, el cual, en consecuencia, podría ser declarado inconstitucional en algunos puntos concretos:

1. Los condóminos tienen el deber, implícito en las normas del Código Urbano para el Estado de Querétaro de reunirse (lo que aparentemente rebasa sensiblemente el contexto de la garantía constitucional que se refiere al derecho de reunirse) cuando sean convocados en los términos que indica el propio ordenamiento. (Quien tiene un derecho, puede o no ejercerlo, a su criterio, gusto o conveniencia)

2. Los condóminos también tienen que formar parte de una “asociación” con fines u objetivos, cuya a realización es notoriamente constante y permanente (lo que también rebasa el contenido de la garantía constitucional en estudio, referente al derecho de asociarse).

3. Los condóminos no están creando ni tienen intenciones de crear una nueva persona moral, pero tienen que asociarse.

4. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, tal y como lo previene el primer párrafo del artículo 201 del Código Urbano para el Estado de Querétaro

***Artículo 201.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio.***

5. Los condóminos no pueden renunciar a sus derechos ni abandonarlos, pues aún en ese caso continúan sujetos a las normas internas del condominio, según



previene expresamente el artículo 190 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

**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.*

6. Las decisiones de las asambleas obligan aún a los condóminos ausentes o disidentes, como de manera expresa indica el tercer párrafo del artículo 202 del Código Urbano para el Estado de Querétaro:

**Artículo 202.-...**

...

*Las determinaciones adoptadas por la Asamblea, en los términos de este Código, del Reglamento de Administración del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.*

Curiosamente no existen tesis de jurisprudencia ni siquiera aisladas que se refieran al problema que menciono, esto es, a que las normas aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio rebasan al contenido de las garantías constitucionales en materia de libertades de reunión y asociación.

Me di entonces a la tarea de buscar algún criterio que si bien no fuere expresamente referido al condominio, se pudiera aplicar por analogía.

En la siguiente tesis de jurisprudencia firme por reiteración, referente no al

condominio sino a la afiliación obligatoria que anteriormente establecía la ley de los comerciantes e industriales a las cámaras de comercio e industria, encontramos criterios mucho muy interesantes, pues por un lado se determina inconstitucional la afiliación obligatoria de los comerciantes e industriales a la cámara de comercio o de industria que corresponda y por otro, establece detalladamente los límites y alcances de la garantía en estudio, que se precisan de la siguiente manera:

1. Derecho de asociarse formando una organización o incorporándose a una ya existente;
2. Derecho a permanecer en la asociación o a renunciar a ella; y
3. Derecho de no asociarse

No. Registro: 200,279  
Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional, Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
II, Octubre de 1995  
Tesis: P./J. 28/95  
Página: 5

***CAMARAS DE COMERCIO E INDUSTRIA, AFILIACION OBLIGATORIA. EL ARTICULO 5o. DE LA LEY DE LA MATERIA VIOLA LA LIBERTAD DE ASOCIACION ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9o. CONSTITUCIONAL.***

*La libertad de asociación consagrada por el artículo 9o. constitucional es el derecho de que gozan los particulares, tanto personas físicas como personas jurídico-colectivas, para crear un nuevo ente jurídico que tendrá personalidad propia y distinta de la de sus asociados. Tal derecho es violado por el artículo 5o. de la Ley de las Cámaras de Comercio y de las de Industria, al imponer a los comerciantes e industriales cuyo capital*

*manifestado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público sea de dos mil quinientos pesos en adelante, la obligación de inscribirse en la Cámara correspondiente en el curso del mes siguiente a la iniciación de sus actividades o dentro del mes de enero de cada año, advertidos de que, de no hacerlo, se les sancionará con una multa que en caso de reincidencia será duplicada y que no les liberará del cumplimiento de esa obligación. Ahora bien, **si la libertad de asociación establecida por el artículo 9o. de la Constitución es un derecho de los gobernados, la esfera de protección derivada de la garantía constitucional de que se trata puede operar en tres posibles direcciones: 1o. derecho de asociarse formando una organización o incorporándose a una ya existente; 2o. derecho a permanecer en la asociación o a renunciar a ella; y 3o. derecho de no asociarse.** Correlativamente, la autoridad no podrá prohibir que el particular se asocie; no podrá restringir su derecho a permanecer en la asociación o a renunciar a ella, ni, tampoco, podrá obligarlo a asociarse. **Consecuentemente, el artículo 5o. de la Ley de las Cámaras de Comercio y de las de Industria al imponer la obligación a los comerciantes e industriales a afiliarse a la Cámara correspondiente, viola la libertad de asociación establecida por el artículo 9o. constitucional.***

Amparo en revisión 2069/91. Manuel García Martínez. 30 de junio de 1992. Mayoría de quince votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Sergio Pallares y Lara.

Amparo en revisión 36/92. María Gloria Vázquez Tinoco. 8 de septiembre de 1992. Mayoría de dieciséis votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Encargado del engrose: Atanasio González Martínez. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/91. Dagoberto Nájera Cortés. 20 de abril de 1993. Mayoría de quince votos. Ponente: Samuel Alba Leyva. Secretaria: Martha Leonor Bautista de la Luz.

Amparo en revisión 338/94. Angel Balderas Sánchez. 8 de agosto de 1995. Mayoría de ocho votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Raúl Alberto Pérez Castillo.

Amparo en revisión 1556/94. B. y B. Iluminación, S.A. de C.V. 8 de agosto de 1995. Mayoría de ocho votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el cinco de octubre en curso, por unanimidad de once votos de los ministros: presidente José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Mariano Azuela Güitrón, Juventino V. Castro y Castro, Juan Díaz Romero, Genaro David Góngora Pimentel, José de Jesús Gudiño Pelayo, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Humberto Román Palacios, Olga María Sánchez Cordero y Juan N. Silva Meza; aprobó, con el número 28/1995 (9a.) la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla. México, Distrito Federal, a cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco.

Nota: La ley que se interpreta fue abrogada por el artículo segundo transitorio de la Ley de Cámaras Empresariales y sus Confederaciones, publicada en el Diario Oficial de 20 de diciembre de

1996, pero contiene un criterio relevante sobre el alcance de la garantía que tutela la libertad de asociación.

Otra tesis, del año 2005 esta aislada y posterior a la anteriormente comentada (que incluye resoluciones entre 1992 y 1995) externa un criterio de solución muy interesante: aunque no se refiere al condominio sino que se refiere a la colegiación obligatoria de los notarios públicos al colegio correspondiente y en este caso se determina que tal disposición se encuentra excluida de la protección y salvaguarda del derecho de asociación previsto como garantía individual en el artículo 9 constitucional al estar involucrado por parte de sus integrantes el ejercicio de una función pública:

No. Registro: 176,922  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXII, Octubre de 2005  
Tesis: VII.2o.C.96 C  
Página: 2422

**NOTARIOS. SU COLEGIACIÓN OBLIGATORIA SE ENCUENTRA EXCLUIDA DE LA PROTECCIÓN Y SALVAGUARDA DEL DERECHO DE LIBRE ASOCIACIÓN PREVISTO COMO GARANTÍA INDIVIDUAL EN EL ARTÍCULO 9o. CONSTITUCIONAL AL ESTAR INVOLUCRADO, POR PARTE DE SUS INTEGRANTES, EL EJERCICIO DE UNA FUNCIÓN PÚBLICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE).**

*La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido a la garantía de libertad de asociación (prevista en el artículo 9o. de la Constitución Federal), como **aquel derecho humano de asociarse libremente con otras personas con cualquier objeto lícito, esto es, para la consecución de fines que no sean contrarios a las buenas costumbres o a las normas de orden público**, como la realización de determinadas actividades o la protección de sus intereses comunes; entre los rasgos distintivos de tal prerrogativa se encuentran, por un lado, la constitución de una entidad o persona moral, con sustantividad propia y distinta de los asociantes; y busca, por otro, la*

consecución de objetivos lícitos plenamente identificados, cuya realización es constante y permanente. **Correlativamente, lo ha establecido también el Alto Tribunal, la autoridad no podrá prohibir al particular asociarse; no podrá restringir su derecho a permanecer en la asociación o a renunciar a ella; ni podrá tampoco obligarlo a asociarse.** Sobre ese marco constitucional se toma en cuenta que de conformidad con el artículo 1o. de la Ley del Notariado del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, "El ejercicio del notariado es una función de orden público, que el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, fedatario original, delega a los notarios a través del Ejecutivo mediante patente."; de donde se advierte que en el ejercicio de la función notarial los fedatarios de que se trata vienen a encarnar al Estado frente a los particulares; el desarrollo de una actividad originaria del ente de gobierno que les es delegada, los ubica entonces como prestadores de un servicio profesional no particular, sino público, aserto que se ve corroborado con el artículo 71 de la ley local mencionada, en que se establece que la función notarial es de orden público y se regirá por los principios de rogación, profesionalidad, imparcialidad y autonomía en su ejercicio, en beneficio de la certeza y seguridad jurídica en los actos y hechos que sean materia de la misma; fines pretensores del bien común que, por excelencia, son inherentes a la actividad gubernamental. Ahora bien, de la administrada interpretación de los artículos 162, 164 y 168 del citado ordenamiento local se infiere que el Colegio de Notarios en el Estado, se erige, en voluntad del legislador estatal, como el único medio de control, inspección y profesionalización de una función pública como la notarial, corporación garante, además, de las responsabilidades en que los notarios incurran en el ejercicio de sus funciones; se trata, pues, de una entidad jurídico-colectiva de derecho público en la que el Estado delega ciertas competencias, y no de una asociación de individuos con intereses comunes meramente particulares; una corporación cuyo objeto es el ejercicio de una función pública de carácter administrativo relativa a un sector de la vida social. De lo anteriormente expuesto se concluye que la colegiación obligatoria de los notarios de la entidad a que constriñe el ordenamiento en comento (en específico su artículo 162), para formar el Colegio de Notarios Públicos en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, **debe estimarse excluida de la protección y salvaguarda del derecho de libre asociación previsto como garantía individual en el artículo 9o. de la Constitución Federal, al estar involucrado, por parte de sus integrantes, el ejercicio de una función pública, originaria del Estado, que por vía de consecuencia les impide decidir libremente, en busca sólo de intereses particulares, el asociarse o no en el citado colegio; resultando así que la**

***prerrogativa constitucional de mérito no se refiere a todas las asociaciones, sino únicamente a las constituidas al amparo de esa norma, se reitera, aquellas que se conforman libremente entre individuos particulares con cualquier objeto lícito.***

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 138/2005. Alberto Vázquez Ureta. 16 de junio de 2005. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado Agustín Romero Montalvo. Ponente: Agustín Romero Montalvo. Secretario: Mario César Flores Muñoz.

De esa manera, el argumento se puede extrapolar por analogía al régimen de propiedad en condominio de la siguiente manera:

La reunión y la asociación de los condóminos de un condominio se debe considerar excluida de la protección y salvaguarda del derecho de asociación previsto como garantía individual en el artículo 9 constitucional, al estar involucrados los condóminos en cuestiones de utilidad pública y de interés público.

Los argumentos para sustentar la anterior afirmación, son los siguientes:

1. La aplicación analógica de tesis de jurisprudencia, encuentra su razón de ser y fundamento, entre otras en las siguientes tesis de jurisprudencia:

No. Registro: 193,841  
Jurisprudencia  
Materia(s): Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
IX, Junio de 1999  
Tesis: VIII.2o. J/26  
Página: 837

***ANALOGÍA, PROCEDE LA APLICACIÓN POR, DE LA JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.***

*Es infundado que las tesis o jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o sus Salas, no puedan ser aplicadas por analogía o equiparación, ya que el artículo 14 constitucional, únicamente lo prohíbe en relación a juicios del orden criminal, pero cuando el juzgador para la solución de un conflicto aplica por analogía o equiparación los razonamientos jurídicos que se contienen en una tesis o jurisprudencia, es procedente si el punto jurídico es exactamente igual en el caso a resolver que en la tesis, máxime que las características de la jurisprudencia son su generalidad, abstracción e impersonalidad del criterio jurídico que contiene.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 236/93. Comisariado Ejidal del Poblado J. Guadalupe Rodríguez, Municipio de Nazas, Durango. 2 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretario: Alberto Caldera Macías.

Amparo en revisión (improcedencia) 521/95. Sara Martha Ramos Aguirre. 7 de diciembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretario: Hugo Arnoldo Aguilar Espinosa.

Amparo en revisión 431/97. Manuel Fernández Fernández. 15 de julio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: Rodolfo Castro León.

Amparo directo 466/98. Laura Esther Pruneda Barrera. 18 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretaria: Martha Alejandra González Ramos.

Amparo en revisión 661/98. Ricardo Garduño González. 18 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: Rodolfo Castro León.

No. Registro: 233,470

Tesis aislada

Materia(s): Común

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

39 Primera Parte

Tesis:

Página: 14

Genealogía: Informe 1972, Primera Parte, Pleno, página 293.

***ANALOGIA, APLICACION POR, DE PRECEDENTES JUDICIALES. SATISFACE LOS FINES DEL DERECHO.***

*La práctica seguida por los tribunales al aplicar en sus sentencias precedentes judiciales establecidos, cuando comparten la tesis que en ellos se sustenta, redundando en la satisfacción de los fines del derecho, y lejos de ser criticable, es título de exaltación para la administración de justicia. La resolución judicial sólo causa agravio cuando el Juez aplica el precedente a una hipótesis distinta de la que justificó su adopción, en cuyo caso la anomalía es similar a la que se comete aplicando inexactamente la ley.*

Amparo en revisión 3296/71. José de Jesús Silva González y otros.

14 de marzo de 1972. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente:  
Ernesto Aguilar Alvarez.

2. La consideración de la utilidad pública del condominio deriva de lo dispuesto por el artículo 185 del Código Urbano para el Estado de Querétaro:

**Artículo 185.-** *Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio.*

*El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.*

3. La consideración del interés público, deriva de lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 27 constitucional que indica que:

**Artículo 27...**

...

*La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación,...*

4. La congruencia y armonización entre las normas mencionadas (en especial artículo 9 y artículo 27 constitucionales), encuentra su fundamento en lo resuelto en la siguiente tesis de jurisprudencia, en el sentido de que no es dable incongruencia de sus normas, esto es, que se estime que alguna de sus normas es contraria a otra, deriva, entre otras, de las siguientes tesis de jurisprudencia:



No. Registro: 205,882  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional  
Octava Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
V, Primera Parte, Enero a Junio de 1990  
Tesis: XXXIX/90  
Página: 17

Genealogía: Gaceta número 33, Septiembre de 1990, página 71.

**CONSTITUCION, TODAS SUS NORMAS TIENEN LA MISMA JERARQUIA Y NINGUNA DE ELLAS PUEDE DECLARARSE INCONSTITUCIONAL.**

*De conformidad con el artículo 133 de la Constitución de la República todos sus preceptos son de igual jerarquía y ninguno de ellos prevalece sobre los demás, por lo que no puede aceptarse que algunas de sus normas no deban observarse por ser contrarias a lo dispuesto por otras. De ahí que ninguna de sus disposiciones pueda ser considerada inconstitucional. Por otro lado, la Constitución únicamente puede ser modificada o adicionada de acuerdo con los procedimientos que ella misma establece.*

Amparo en revisión 2083/88. Carlos Mejía Melgoza. 7 de febrero de 1990. Unanimidad de veinte votos de los señores ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Castañón León, López Contreras, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, González Martínez, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez. Ausente: Rocha Díaz. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Carlos Ronzon Sevilla.

Amparo en revisión 8165/62. Salvador Piña Mendoza. 22 de marzo de 1972. Unanimidad de dieciséis votos de los señores ministros: Rebolledo, Jiménez Castro, Rivera Silva, Burguete, Huitrón, Rojina Villegas, Saracho Alvarez, Martínez Ulloa, Solís López, Canedo, Salmorán de Tamayo, Yáñez, Guerrero Martínez, Mondragón Guerra, Aguilar Alvarez y Presidente Guzmán Neyra. Ausentes: Euquerio Guerrero, Mariano Azuela, Mariano Ramírez Vázquez, Carlos del Río Rodríguez y Jorge Iñárritu. Ponente: Enrique Martínez Ulloa. Secretario: Guillermo Baltazar Alvear.

Séptima Época, Volumen 39, Primera Parte, Página 22.

Tesis XXXIX/90, aprobada por el Tribunal en Pleno en Sesión Privada celebrada el jueves diecisiete de mayo de mil novecientos noventa. Unanimidad de dieciocho votos de los señores ministros: Presidente en funciones González Martínez Magaña Cárdenas, Rocha Díaz, Azuela Güitrón, Alba Leyva, Castañón León, López Contreras, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez Chapital Gutiérrez, Díaz Romero y Schmill Ordóñez. Ausentes: Presidente del Río Rodríguez, de Silva Nava y Fernández Doblado. México, Distrito Federal a diecisiete de mayo de 1990.

No. Registro: 171,956  
Tesis aislada

Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Segunda Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVI, Julio de 2007  
Tesis: 2a. XCII/2007  
Página: 381

**PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY CONFORME A LA CONSTITUCIÓN.**

*La aplicación del principio de interpretación de la ley conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos exige del órgano jurisdiccional optar por aquella de la que derive un resultado acorde al texto supremo, en caso de que la norma secundaria sea oscura y admita dos o más entendimientos posibles. Así, el Juez constitucional, en el despliegue y ejercicio del control judicial de la ley, debe optar, en la medida de lo posible, por aquella interpretación mediante la cual sea factible preservar la constitucionalidad de la norma impugnada, a fin de garantizar la supremacía constitucional y, simultáneamente permitir una adecuada y constante aplicación del orden jurídico.*

Amparo en revisión 268/2007. Netzahualcóyotl Hernández Escoto. 27 de junio de 2007. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretarios: Estela Jasso Figueroa, Fernando Silva García y Alfredo Villeda Ayala.

En conclusión, aunque aparentemente existe inconstitucionalidad en lo referente a la libertad de asociación o de reunión cuyos límites, según la interpretación jurisprudencial vigente, implican un derecho y en el condominio un deber de asociarse o reunirse (aspecto positivo) y por otro lado, aparentemente en el propio condominio no tienen el derecho de no asociarse o de no reunirse (aspecto negativo) y en su caso de retirarse de tal asociación, la reunión y la asociación de los condóminos de un condominio se debe considerar excluida de la protección y salvaguarda del derecho de asociación previsto como garantía individual en el artículo 9 constitucional al estar involucrados los condóminos en cuestiones de utilidad pública y de interés público.

### **5.2.1.3. Planteamientos jurídicos y tesis de jurisprudencia en materia de derecho a la información**

Como ya lo comenté anteriormente, siguiendo a Ignacio BURGOA, se puede entender la frase adicionada por el constituyente al artículo 6 constitucional – *el derecho a la información será garantizado por el Estado* – como el derecho de todo gobernado a ser enterado de cualquier cosa, a ser instruido, enseñado o educado en relación a algo. El mencionado autor concluye que tal derecho es completamente inútil, pues la educación que imparte el Estado ya está regida por el artículo 3 de la Constitución y su Ley Orgánica. Ahora bien, si se pretende garantizar la información en su sentido de instrucción a niveles universitarios, se cometería un gravísimo atentado contra las universidades mexicanas al afectarlas seriamente en su autonomía, prevista y regulada en la fracción VII del propio artículo 3 constitucional.

Sin embargo, en lo personal estimo que esta garantía no ha sido entendida ni desarrollada adecuadamente, pues desde el punto de vista que nos ocupa, esto es desde la perspectiva del régimen de propiedad en condominio reviste una gran importancia y trascendencia.

En efecto, el adquirente de un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio, como lo he mencionado de manera reiterada, al no conocer todas o por lo menos las más importantes implicaciones del derecho que adquiere (y por tanto los derechos, obligaciones y limitaciones que asume), va a ciegas en una

aventura que fácilmente lo puede llevar a gravísimos conflictos con sus vecinos, perdiéndose del todo la finalidad y objetivos personales que tenía cuando adquirió su inmueble bajo este especial tipo de propiedad.

Así, ni la ley ni la jurisprudencia e incluso ni la doctrina, han entendido, como lo propongo, al derecho a la información introducido en el texto constitucional bajo la frase:

*El derecho a la información será garantizado por el Estado*

Tal y como lo entiendo, esto es como el derecho de las personas que adquieren un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio a ser informado por el Estado, de una manera más severa, profunda y personal acerca de los derechos, obligaciones y limitaciones que están asumiendo al adquirir un inmueble bajo el régimen indicado.

No cumple, estimo, el Estado con su obligación de informar a las personas, mediante la publicación de una ley en el periódico oficial del Gobierno del Estado, que por ese hecho se entiende sabida y conocida por las personas, los deberes, derechos y obligaciones que asume al adquirir un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

Propongo que este derecho se reglamente de manera profunda y detallada a efecto de que el Estado cumpla con la obligación que le impone la Constitución.

La única tesis encontrada que se relaciona en algo con lo expresado, es la siguiente:

No. Registro: 191,981  
Tesis Aislada  
Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XI, Abril de 2000  
Tesis: P. XLV/2000  
Página: 72

**DERECHO A LA INFORMACIÓN. LA SUPREMA CORTE INTERPRETÓ ORIGINALMENTE EL ARTÍCULO 6o. CONSTITUCIONAL COMO GARANTÍA DE PARTIDOS POLÍTICOS, AMPLIANDO POSTERIORMENTE ESE CONCEPTO A GARANTÍA INDIVIDUAL Y A OBLIGACIÓN DEL ESTADO A INFORMAR VERAZMENTE.**

*Inicialmente, la Suprema Corte estableció que el derecho a la información instituido en el último párrafo del artículo 6o. constitucional, adicionado mediante reforma publicada el 6 de diciembre de 1977, estaba limitado por la iniciativa de reformas y los dictámenes legislativos correspondientes, a constituir, solamente, una garantía electoral subsumida dentro de la reforma política de esa época, que obligaba al Estado a permitir que los partidos políticos expusieran ordinariamente sus programas, idearios, plataformas y demás características inherentes a tales agrupaciones, a través de los medios masivos de comunicación (Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 2a. Sala, Tomo X, agosto 1992, p. 44). Posteriormente, en resolución cuya tesis LXXXIX/96 aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo III, junio 1996, p. 513, este Tribunal Pleno amplió los alcances de la referida garantía al establecer que el derecho a la información, estrechamente vinculado con el derecho a conocer la verdad, exige que las autoridades se abstengan de dar a la comunidad información manipulada, incompleta o falsa, so pena de incurrir en violación grave a las garantías individuales en términos del artículo 97 constitucional. A través de otros casos, resueltos tanto en la Segunda Sala (AR. 2137/93, fallado el 10 de enero de 1997), como en el Pleno (AR. 3137/98, fallado el 2 de diciembre de 1999), la Suprema Corte ha ampliado la comprensión de ese derecho entendiéndolo, también, como*

*garantía individual, limitada como es lógico, por los intereses nacionales y los de la sociedad, así como por el respeto a los derechos de tercero.*

Amparo en revisión 3008/98. Ana Laura Sánchez Montiel. 7 de marzo de 2000. Unanimidad de diez votos. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretaria: Rosalba Rodríguez Mireles.

Amparo en revisión 2099/99. Evangelina Vázquez Curiel. 7 de marzo de 2000. Unanimidad de diez votos. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Jorge Careño Rivas.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintiocho de marzo en curso, aprobó, con el número XLV/2000, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintiocho de marzo de dos mil.

Nota: Los datos de publicación citados, corresponden a las tesis de rubros: "INFORMACIÓN. DERECHO A LA, ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 6o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL." y "GARANTÍAS INDIVIDUALES (DERECHO A LA INFORMACIÓN). VIOLACIÓN GRAVE PREVISTA EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 97 CONSTITUCIONAL. LA CONFIGURA EL INTENTO DE LOGRAR LA IMPUNIDAD DE LAS AUTORIDADES QUE ACTÚAN DENTRO DE UNA CULTURA DEL ENGAÑO, DE LA MAQUINACIÓN Y DEL OCULTAMIENTO, POR INFRINGIR EL ARTÍCULO 6o. TAMBIÉN CONSTITUCIONAL.", respectivamente.

Del amparo en revisión 2137/93 citado, derivó la tesis 2a. XIII/97, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, febrero de 1997, página 346, con el rubro: "INFORMACIÓN, DERECHO A LA. NO EXISTE INTERÉS JURÍDICO PARA PROMOVER AMPARO CONTRA EL INFORME RENDIDO POR EL TITULAR DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, AL NO SER UN ACTO AUTORITARIO."

Si bien inicialmente, la Suprema Corte estableció que el derecho a la información instituido en el último párrafo del artículo 6o. constitucional, adicionado mediante reforma publicada el 6 de diciembre de 1977, se refería a una garantía electoral posteriormente amplió los alcances de la referida garantía al establecer que el derecho a la información, estrechamente vinculado con el derecho a conocer la verdad, exige que las autoridades se abstengan de dar a la comunidad información manipulada, incompleta o falsa.

En mi criterio, en un futuro (espero cercano) se verá otra ampliación en relación a la interpretación del alcance de la referida garantía constitucional a efecto de no buscarle fondos electorales sino entender simplemente que “*El derecho a la información será garantizado por el Estado*”.

#### **5.2.1.4. Planteamientos jurídicos y tesis de jurisprudencia en materia de tutela jurisdiccional (derecho al acceso efectivo a la justicia)**

Comentaba anteriormente que el procedimiento conciliatorio contenido en el artículo 212 del Código Urbano para el Estado de Querétaro puede ser considerado violatorio de la garantía en materia de tutela jurisdiccional contenida en el artículo 17 constitucional.

En efecto, determina el dispositivo invocado que:

**Artículo 216.-** *Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente capítulo, del Reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidos a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr aveniencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de los Tribunales competentes. Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores, y conciliadores en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.*

*En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes*

*mencionado.*

Resulta claro, en términos de lo dispuesto por el citado Código Urbano para el Estado de Querétaro, que:

1. Serán sometidos a un procedimiento de conciliación.
2. En caso de no lograr aveniencia, se someterán a un arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de los Tribunales competentes, ante las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, las que tendrán obligación de actuar como amigables compondores, como conciliadores e incluso como árbitros en las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos.
3. En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.

Aunque no referente en ningún caso a condominios, en múltiples y reiteradas ocasiones a través de muchísimas tesis firmes y aisladas los tribunales de la federación se han pronunciado respecto a la inconstitucionalidad de este tipo de procedimientos previos obligatorios.

En la siguiente tesis, se pueden apreciar los alcances de la garantía en estudio:



Jurisprudencia  
Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXV, Abril de 2007  
Tesis: 1a./J. 42/2007  
Página: 124

**GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.**

*La garantía a la tutela jurisdiccional puede definirse como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijan las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa decisión. Ahora bien, si se atiende a que la prevención de que los órganos jurisdiccionales estén expeditos - desembarazados, libres de todo estorbo- para impartir justicia en los plazos y términos que fijan las leyes, significa que el poder público -en cualquiera de sus manifestaciones: Ejecutivo, Legislativo o Judicial- no puede supeditar el acceso a los tribunales a condición alguna, pues de establecer cualquiera, ésta constituiría un obstáculo entre los gobernados y los tribunales, por lo que es indudable que el derecho a la tutela judicial puede conculcarse por normas que impongan requisitos impositivos u obstaculizadores del acceso a la jurisdicción, si tales trabas resultan innecesarias, excesivas y carentes de razonabilidad o proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente puede perseguir el legislador. Sin embargo, no todos los requisitos para el acceso al proceso pueden considerarse inconstitucionales, como ocurre con aquellos que, respetando el contenido de ese derecho fundamental, están enderezados a preservar otros derechos, bienes o intereses constitucionalmente protegidos y guardan la adecuada proporcionalidad con la finalidad perseguida, como es el caso del cumplimiento de los plazos legales, el de agotar los recursos ordinarios previos antes de ejercer cierto tipo de acciones o el de la previa consignación de fianzas o depósitos.*

Amparo directo en revisión 1670/2003. Fianzas México Bital, S.A., Grupo Financiero Bital. 10 de marzo de 2004. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Amparo directo en revisión 806/2004. Rosa López Zúñiga y otros. 11 de agosto de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Leticia Flores Díaz.

Amparo directo en revisión 1158/2005. Nicolás Alberto Ferrer Casellas. 24 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Manuel González Díaz.

Amparo directo en revisión 1394/2005. Antonino Martínez Santamaría

y otros. 19 de octubre de 2005. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Miriam Flores Aguilar.  
Amparo directo en revisión 631/2006. Almacenadora Regional del Golfo, S.A. de C.V. 4 de agosto de 2006. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.  
Tesis de jurisprudencia 42/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de catorce de marzo de dos mil siete.

Esta otra tesis se refiere de manera concreta a lo comentado: es violatorio de la mencionada garantía el que antes de acudir a los tribunales, sea obligatorio agotar un procedimiento conciliatorio:

No. Registro: 198,208  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
VI, Julio de 1997  
Tesis: P. CXII/97  
Página: 15

**JUSTICIA PRONTA Y EXPEDITA. LA OBLIGATORIEDAD DE AGOTAR UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO, PREVIAMENTE A ACUDIR ANTE LOS TRIBUNALES JUDICIALES, CONTRAVIENE LA GARANTÍA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*El derecho fundamental contenido en el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adicionado por reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el diecisiete de marzo de mil novecientos ochenta y siete, garantiza que cualquier persona pueda acudir ante los tribunales y que éstos le administren justicia pronta y expedita, pues los conflictos que surjan entre los gobernados deben ser resueltos por un órgano del Estado facultado para ello, ante la prohibición de que los particulares se hagan justicia por sí mismos. Ahora bien, este mandato constitucional no permite que, previamente a la solución que se dé a las controversias, los gobernados deban acudir obligatoria y necesariamente a instancias conciliatorias, ya que el derecho a la justicia que se consigna en éste, no puede ser menguado o contradicho por leyes secundarias federales o locales, sino únicamente por la propia Constitución, la que establece expresamente cuáles son las limitaciones a que están sujetas las garantías individuales que ella otorga. Además, debe considerarse que la reserva de ley en*

*virtud de la cual el citado precepto constitucional señala que la justicia se administrará en los plazos y términos que fijen las leyes, no debe interpretarse en el sentido de que se otorga al legislador la facultad para reglamentar el derecho a la justicia de manera discrecional sino que, con esta reglamentación, debe perseguir la consecución de sus fines, los que no se logran si entre el ejercicio del derecho y su obtención se establecen trabas o etapas previas no previstas en el texto constitucional; por tanto, si un ordenamiento secundario limita esa garantía, retardando o entorpeciendo indefinidamente la función de administrar justicia, estará en contravención con el precepto constitucional aludido.*

Amparo directo en revisión 1048/95. Unión de Crédito Agropecuario de Pequeños Productores del Norte de Zacatecas, S.A. de C.V. 20 de marzo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Angelina Hernández Hernández.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintitrés de junio en curso, aprobó, con el número CXII/1997, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintitrés de junio de mil novecientos noventa y siete.

Incluso, esta tesis decreta inconstitucional por ser violatorio a la referida garantía el que un recurso se tenga que presentar en la oficina de la autoridad administrativa competente sin dar oportunidad de presentarlo en la oficina de correos:

No. Registro: 173,709  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional, Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIV, Diciembre de 2006  
Tesis: 1a. CLXXXVI/2006  
Página: 181

***PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL OBLIGAR AL GOBERNADO A PRESENTAR EL ESCRITO INICIAL DE IMPUGNACIÓN EN LA OFICINA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE, VIOLA EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.***

*La garantía de acceso a la justicia contenida en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos implica, entre otros aspectos, el derecho a la tutela jurisdiccional del cual*

*deriva la facultad de los gobernados para acceder de manera expedita -esto es, sin obstáculos- a tribunales independientes e imparciales para plantear una pretensión o defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa resolución. De ahí que el respeto a dicha garantía se traduce también en que el legislador no establezca requisitos impeditivos u obstáculos innecesarios que dificulten o imposibiliten el ejercicio de tal derecho público subjetivo. En ese sentido, resulta inconcuso que el primer párrafo del artículo 42 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, al obligar de manera general a los gobernados a presentar su escrito inicial de impugnación en la oficina de la autoridad administrativa competente, sin dar oportunidad a que lo presenten en una oficina de correos, viola la referida garantía constitucional, toda vez que se impone una traba innecesaria que dificulta a los gobernados acceder a un medio de defensa legal, obligando a los que se ubican en una entidad distinta a la de la autoridad administrativa competente, a trasladarse para presentar el escrito respectivo en la sede de dicha autoridad.*

Amparo en revisión 1430/2006. Solidaridad para el Trabajo, Sociedad de Solidaridad Social. 13 de octubre de 2006. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Carmen Vergara López.

Aunque no referente en ningún caso a condominios, en múltiples y reiteradas ocasiones a través de muchísimas tesis firmes y aisladas los tribunales de la federación se han pronunciado respecto a la inconstitucionalidad de este tipo de procedimientos previos obligatorios, como se puede apreciar en las siguientes tesis:

En este caso, la tesis declara inconstitucional que las organizaciones auxiliares del crédito tengan que agotar previamente el recurso de revocación:

No. Registro: 175,046  
Tesis aislada  
Materia(s): Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIII, Mayo de 2006

**ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CRÉDITO. EL ARTÍCULO 88 DE LA LEY RELATIVA, QUE EXIGE AGOTAR CONTRA LAS SANCIONES IMPUESTAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA EL RECURSO DE REVOCACIÓN, ANTES DE EJERCITAR CUALQUIER OTRO MEDIO DE IMPUGNACIÓN, TRANSGREDE EL DERECHO AL ACCESO EFECTIVO A LA JUSTICIA GARANTIZADO EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*Al disponer ese precepto legal que es obligatorio agotar el recurso de revocación contra las sanciones que conforme a la ley relativa imponga la Comisión Nacional Bancaria, antes de ejercitar cualquier otro medio de impugnación, entre los que se encuentra, el juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, viola la garantía del libre y efectivo acceso a la administración de la justicia pronta consagrada en el artículo 17 de la Constitución Federal, pues ésta se traduce en que los tribunales estarán expeditos para impartirla sin subordinación alguna al previo agotamiento de recursos en sede administrativa. En esos términos, la referida inconstitucionalidad no radica en la procedencia del citado medio de impugnación, pues los recursos administrativos constituyen vías expeditas que aligeran la carga de trabajo de los órganos jurisdiccionales ante la revisión del acto administrativo en su propia sede, sino en la obligatoriedad de agotarlo previamente a acudir a los tribunales, de otra forma se obstaculizaría para los gobernados ese acceso directo y expedito a la administración de justicia por los tribunales.*

DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 79/2006. Almacenadora Regional del Golfo, S.A. de C.V. 15 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: José Álvaro Vargas Ornelas.

Nota: El criterio contenido en esta tesis no es obligatorio ni apto para integrar jurisprudencia en términos del punto 11 del capítulo primero del título cuarto del Acuerdo Número 5/2003 del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de veinticinco de marzo de dos mil tres, relativo a las Reglas para la elaboración, envío y publicación de las tesis que emiten los órganos del Poder Judicial de la Federación, y para la verificación de la existencia y aplicabilidad de la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte.

Por otra parte, la tesis siguiente se refiere a la inconstitucionalidad de la obligación de agotar el recurso de inconformidad antes de acudir a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje para reclamar alguna prestación derivada de la Ley del

## Seguro Social:

No. Registro: 188,737

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional, Laboral

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XIV, Septiembre de 2001

Tesis: P./J. 114/2001

Página: 7

**SEGURO SOCIAL. EL ARTÍCULO 295 DE LA LEY RELATIVA QUE ESTABLECE A CARGO DE LOS ASEGURADOS Y SUS BENEFICIARIOS LA OBLIGACIÓN DE AGOTAR EL RECURSO DE INCONFORMIDAD, ANTES DE ACUDIR A LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE A RECLAMAR ALGUNA DE LAS PRESTACIONES PREVISTAS EN EL PROPIO ORDENAMIENTO, TRANSGREDE EL DERECHO AL ACCESO EFECTIVO A LA JUSTICIA GARANTIZADO EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*Conforme a lo dispuesto en el citado artículo 295, las controversias entre los asegurados y sus beneficiarios, por una parte, y el Instituto Mexicano del Seguro Social, por la otra, relacionadas con las prestaciones que prevé el propio ordenamiento podrán plantearse ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje, siempre y cuando se agote previamente el recurso de inconformidad. Ante tal condición o presupuesto procesal, tomando en cuenta que las prestaciones contempladas en la Ley del Seguro Social tienen su origen en una relación jurídica en la que tanto los asegurados y sus beneficiarios, como el mencionado instituto, acuden desprovistos de imperio, pues aquélla deriva por lo general de una relación laboral o de la celebración de un convenio, y que a través de las diversas disposiciones aplicables el legislador ha reconocido, por su origen constitucional, la naturaleza laboral del derecho de acción que tienen aquéllos para acudir ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje a solicitar el cumplimiento de las respectivas prestaciones de seguridad social, esta Suprema Corte arriba a la conclusión de que la referida obligación condiciona en forma injustificada el derecho de acceso efectivo a la justicia que garantiza el artículo 17 de la Constitución General de la República, ya que tratándose de la tutela de prerrogativas derivadas de una relación entablada entre sujetos de derecho que acuden a ella en un mismo plano, desprovistos de imperio, no existe en la propia Norma Fundamental motivo alguno que justifique obligar a alguna de las partes a agotar una instancia administrativa antes de solicitar el reconocimiento de aquellos*

*derechos ante un tribunal, máxime que en el caso en estudio la instancia cuyo agotamiento se exige debe sustanciarse y resolverse por una de las partes que acudió a la relación jurídica de origen; destacando, incluso, que tratándose de controversias de las que corresponde conocer a una Junta de Conciliación y Arbitraje, en el artículo 123, apartado A, fracción XX, de la propia Constitución, no se sujetó el acceso efectivo de los gobernados a requisitos de esa naturaleza. Debe considerarse, además, que la regulación del referido recurso administrativo, prevista en el reglamento respectivo, desconoce los requisitos y prerrogativas que para hacer valer la mencionada acción laboral prevé la Ley Federal del Trabajo, generando un grave menoscabo a los derechos cuya tutela jurisdiccional puede solicitarse ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.*

Contradicción de tesis 35/2000. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Civil del Cuarto Circuito. 10 de septiembre de 2001. Unanimidad de nueve votos. Ausentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Rafael Coello Cetina.

El Tribunal Pleno, en su sesión pública celebrada hoy diez de septiembre en curso, aprobó, con el número 114/2001, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a diez de septiembre de dos mil uno.

En este caso, la tesis decreta la inconstitucionalidad del procedimiento conciliatorio previo a acudir a los tribunales en materia de seguros:

No. Registro: 198,211  
Tesis aislada  
Materia(s): Constitucional, Administrativa  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
VI, Julio de 1997  
Tesis: P. CXIII/97  
Página: 18

**SEGUROS, INSTITUCIONES Y SOCIEDADES MUTUALISTAS DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 136 DE LA LEY QUE LAS REGULA, VIOLA EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL, EN TANTO QUE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE AGOTAR UN PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO ANTES DE ACUDIR A LOS TRIBUNALES JUDICIALES.**

*Al disponer la fracción I del artículo 136 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros que "Los tribunales no darán entrada a demanda alguna contra una*

*empresa de seguros si el actor en ella no afirma bajo protesta de decir verdad, que ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas se agotó el procedimiento conciliatorio a que se refiere la fracción I del artículo anterior.", limita la garantía de administración de justicia pronta y expedita consagrada en el segundo párrafo del artículo 17 constitucional, ya que obliga a los gobernados que poseen una pretensión en contra de una institución o sociedad mutualista de seguros a agotar un procedimiento de conciliación ante dicha comisión, que es un órgano administrativo que no ejerce formalmente funciones jurisdiccionales, e impone al actor la sanción adicional de pagar las costas del juicio si no actúa en los términos previstos en el citado precepto, y si bien dichos procedimientos alternativos de resolución de controversias constituyen vías expeditas que aligeran la carga de trabajo de la potestad común, éstas deben ser optativas y no obligatorias, pues todos los gobernados tienen derecho a que se les administre justicia sin obstáculos o trabas, lo que no acontece cuando el legislador establece etapas conciliatorias, no previstas en el texto constitucional, que deben agotarse obligatoria y necesariamente antes de acudir a los tribunales judiciales.*

Amparo directo en revisión 1048/95. Unión de Crédito Agropecuario de Pequeños Productores del Norte de Zacatecas, S.A. de C.V. 20 de marzo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Angelina Hernández Hernández.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintitrés de junio en curso, aprobó, con el número CXIII/1997, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintitrés de junio de mil novecientos noventa y siete.

En nuestro Estado, la siguiente tesis aislada, sin declarar inconstitucional el varias veces citado procedimiento conciliatorio, declara que es innecesario agotarlo tratándose de acciones del administrador del condominio contra un condómino moroso:

No. Registro: 195,435

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



VIII, Octubre de 1998

Tesis: XXII.2o.7 C

Página: 1116

**CONDÓMINOS. CASO EN QUE ES INNECESARIO AGOTAR LA FASE CONCILIATORIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 216 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.**

*Si bien en el artículo 216 del Código Urbano del Estado de Querétaro se establece la necesidad de agotar un procedimiento conciliatorio antes de acudir ante los tribunales competentes cuando existen controversias que se susciten, entre otras razones, con motivo de la interpretación y aplicación del reglamento del condominio, también lo es que, como el propio precepto lo determina, esto acontece cuando esas diferencias o controversias se suscitan "entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos" y no en el supuesto de que se suscite una contienda entre el administrador de un condominio en representación del interés colectivo de éste y un condómino moroso.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 405/98. Condominio Habitacional La Alhambra. 2 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Germán Tena Campero. Secretaria: Alicia Elizabeth López Murillo.

No queda pues, duda alguna en que el procedimiento a que se refiere el artículo 216 del Código Urbano para el Estado de Querétaro resulta evidentemente inconstitucional aunque a pesar de la tesis que antecede, aún no se ha decretado así.

**5.2.2. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales relacionados con el condominio.**

Continuando con los planteamientos jurídicos y el análisis de las soluciones que en materia jurisprudencial se han dado en materia del régimen de propiedad en

condominio, después de analizar las cuestiones constitucionales, analizaré a continuación las que derivan de la interpretación de disposiciones legales.

#### **5.2.2.1. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio.**

En primer término, me referiré a aquellas tesis y planteamientos referentes a la naturaleza jurídica del condominio, en donde se encontrarán planteamientos muy interesantes.

El régimen de propiedad en condominio, como ha quedado apuntado a lo largo del presente estudio, es una figura sumamente compleja, al grado que existen tesis aisladas e incluso jurisprudencia firme emitida por los más altos tribunales del país, que llegan a confundir la figura en estudio con otras figuras jurídicas, por ejemplo, la copropiedad, los coherederos, etc., e incluso, algunas parecen que le reconocen personalidad jurídica y otras no.

En efecto, la figura en estudio es tan complicada que tal como lo he demostrado y reiteraré en este apartado, se presta a gravísimas confusiones, principalmente en relación a su naturaleza jurídica, la cual ha quedado ampliamente precisada a lo largo de la presente investigación.

Lo anterior se puede apreciar muy fácilmente de la simple lectura de algunas tesis de jurisprudencia o aisladas e incluso tesis expedidas por alguna sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Por ejemplo, en la tesis de jurisprudencia firme expedida por la primera sala de nuestro máximo Tribunal federal, se puede apreciar que confunde a la figura de la copropiedad con la del condominio, haciendo en este punto la aclaración de que las partes marcadas en negrillas dentro de las tesis y jurisprudencias transcritas a continuación, son de la suscrita, para resaltar la parte conducente:

No. Registro: 169,912  
Jurisprudencia  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Abril de 2008  
Tesis: 1a./J. 4/2008  
Página: 121

***COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).***

*Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de **la cosa en condominio**. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como*

*que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.*

Contradicción de tesis 57/2007-PS. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 28 de noviembre de 2007. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis de jurisprudencia 4/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de diciembre de dos mil siete.

Del texto transcrito, deriva claramente que con el objeto de no incurrir en el error de redacción de repetir dos veces de forma muy seguida la palabra copropiedad, el redactor (el secretario de estudio y cuenta) y en última instancia la Sala trató de buscar un sinónimo y se le “ocurrió” condominio, lo que es absurdo pues la copropiedad es una cosa y el condominio es otra.

No es posible que el máximo Tribunal de la Nación confunda tales figuras jurídicas, pues si esto sucede, ¿Que exigencia podríamos hacer a una persona común y corriente que adquiere simplemente una casa bajo el régimen de propiedad en condominio en cuanto a sus derechos y obligaciones?

Otro ejemplo, ahora de una tesis aislada de la 6ª época, también utiliza el término condominio como sinónimo de copropiedad:

No. Registro: 273,102  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Sexta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Cuarta Parte, I  
Tesis:  
Página: 70

***COPROPIEDAD. DERECHO DEL TANTO.***

*El derecho de los copropietarios no puede limitarse a porción alguna de la cosa, por lo que **cada una de sus moléculas es materia de condominio**. Ahora bien, aunque es cierto que los copropietarios pueden enajenar su parte alícuota dando oportunidad a los demás para ejercitar el derecho del tanto, no hay lugar a aplicar la disposición legal que así lo establece en el caso de que una compraventa no se refiera a partes alícuotas sino a la cosa misma, por lo que no se planteó siquiera la posibilidad de que un copropietario ejercitaba el derecho del tanto.*

Amparo directo 4167/56. Aniceto González. 1 de julio de 1956.  
Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Por otro lado, en los siguientes tres ejemplos, de tesis más antiguas que la precedente, esto es, de la quinta época, se confunde a la institución del coheredero en la primera, a la copropiedad ordinaria y hereditaria en la segunda, y a los copropietarios o coposeedores (a quienes se denomina también como comuneros) en la tercera, con el condominio, situaciones estas que no tienen absolutamente nada de similares y que dejan entrever lo complicado de la naturaleza jurídica de la figura en cuestión. Veamos tales confusiones de los máximos tribunales del país expresarse en los siguientes términos:

No. Registro: 354,803

Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
LXIV  
Tesis:  
Página: 3713

**SUCESIONES, NO SON PERSONAS MORALES.**

*De acuerdo con los artículos: 2327, 2665, 2703, 3727, 2128, 3741, 3744 y del 3774 al 3787 del Código Civil de 1884, la sucesión hereditaria no puede ser una persona moral, sino un régimen de **un condominio de los herederos**, a partir de la muerte del autor de la herencia, que administra el albacea, para cubrir las obligaciones y cargas de la sucesión y para destinar el remanente de los bienes a cumplir la voluntad expresa o presunta del testador. Cuando el albacea, es heredero, los demás herederos y legatarios no tienen sino derecho a una parte alícuota de los bienes que define la partición, y la sucesión sólo manifiesta su voluntad cuando la expresan en común el condominio, o la suple el Juez, en los casos en que la ley lo permite. Ahora bien, aunque la acción de un legatario sea personal y la de un acreedor hipotecario sea real, el primero tiene preferencia para que le sea pagado su legado, si aparece como deudor hipotecario el albacea heredero, y no está demostrado el origen del adeudo hipotecario, esto es, si fue contraído por el autor de la herencia o por el albacea en nombre de la sucesión y no en el propio.*

Amparo civil directo 5628/35. Mancera de García de Castañeda Bertha. 6 de noviembre de 1939. Unanimidad de cuatro votos. EL Ministro Sabino M. Olea no intervino en la resolución de este negocio por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

No. Registro: 341,773  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
CXVI  
Tesis:  
Página: 264

**DERECHO DEL TANTO, NULIDAD POR VIOLACION AL HEREDEROS Y COPROPIETARIOS (LEGISLACION DE DURANGO).**

*De conformidad con el artículo 1178 del Código Civil, cuando se viola el derecho del tanto en la copropiedad hereditaria, claramente existe una nulidad. Ahora bien, tratándose de copropiedad ordinaria, el artículo 959 del mismo código no dice*

*expresamente que la venta será nula cuando se viola el derecho del tanto, sino que expresa que no producirá efecto alguno. De esas dos disposiciones parece desprenderse que el legislador ha querido seguir dos criterios respecto de la misma materia, no obstante que no existe diferencia sustancial alguna, **pues tanto la copropiedad ordinaria como la hereditaria coinciden en sus atributos esenciales al constituir dos formas de condominio.** Sin embargo, la carencia de efectos jurídicos a que se refiere el artículo 959 significa que el legislador se quiso referir a la nulidad. Por otra parte, esta nulidad es relativa, ya que en ambos casos, si el afectado ratifica la venta, sería absurdo permitir que alguna otra persona pudiera pedir la nulidad, así como que la ratificación fuese inoperante; y aunque de conformidad con el artículo 2108 del mencionado código, todo acto afectado de nulidad relativa produce siempre efectos provisionales, de lo cual podría desprenderse que en el caso la nulidad no sería relativa, cabe concluir que si se atiende a la naturaleza de los intereses en conflicto, a la finalidad perseguida por el legislador y el hecho de que sólo se viola el derecho de una persona determinada, cuando ésta ratifica la enajenación, la venta debe quedar convalidada, ya que no habría algún interesado que pudiera invocar la nulidad, alegando un interés digno de protección jurídica.*

Amparo civil directo 4983/52. Posada Jesús. 30 de abril de 1953.  
Unanimidad de cinco votos. Relator: Rafael Rojina Villegas.

No. Registro: 341,804  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Quinta Época  
Instancia: Sala Auxiliar  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
CXVI  
Tesis:  
Página: 842

### **COHEREDEROS, PRESCRIPCION ENTRE LOS (DIVISION EXTRAJUDICIAL).**

*Si bien es cierto que los herederos deben considerarse como copropietarios y coposeedores de los bienes que forman la masa hereditaria, y que mientras dure el estado de indivisión no puede correr la prescripción entre los comuneros, **es posible que la división de un condominio o de una herencia se haga sin intervención de la autoridad judicial, ya que basta el acuerdo de los interesados para que aquélla quede legalmente efectuada, y hasta puede decirse que normalmente es factible hacer la división sin la intervención del Juez (artículos 1767 y 1776 del Código Civil), por lo que es procedente afirmar que, por regla general, debe prevalecer el acuerdo de los interesados para***

*dividir primeramente; en esa virtud, si se hizo la división extrajudicial de los bienes hereditarios, dejó de existir la copropiedad, y por lo mismo no puede considerarse que exista coposesión, concluyéndose que sí pudo correr la prescripción en favor del quejoso por haber demostrado que tuvo la posesión de los bienes cuestionados por más de treinta años.*

Amparo civil directo 9779/50. Arellano Secundino. 7 de noviembre de 1952. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Otro ejemplo del desconocimiento de esta figura por parte de un Tribunal Colegiado ahora en materia penal, es el siguiente criterio de tesis aislada:

No. Registro: 171,917  
Tesis aislada  
Materia(s): Penal  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVI, Julio de 2007  
Tesis: II.2o.P.220 P  
Página: 2707

***ROBO EN CASA HABITACIÓN. NO SE ACTUALIZA ESTA AGRAVANTE CUANDO SE COMETE EN EL ÁREA COMÚN DE LIBRE ACCESO A UN CONDOMINIO O MULTIFAMILIAR.***

*En tratándose de una vecindad o unidad habitacional "en condominio" o "multifamiliar", por sus características físicas específicas, hay comunidad en ciertas áreas como lo son el acceso y el patio existente entre las viviendas propiamente dichas, lugares en los que las personas tienen libre acceso a éstas por ser vecinos de la edificación común. En consecuencia, si la agravante del delito de robo cometido en el interior de casa habitación, de acuerdo con la intención del legislador, busca sobreproteger y sancionar el apoderamiento de los bienes en el interior del domicilio, es evidente que no se actualiza cuando el activo vive en una vecindad y el objeto del robo se ubica en el área común de libre acceso a los condóminos.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 432/2006. 12 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Adalid Ambríz Landa. Secretario: Roberto Antonio Domínguez Muñoz.



En este caso, la confusión de los magistrados se da en cuanto a pretender que sea lo mismo un “condominio” o un “multifamiliar”, solo porque ambos presentan áreas de uso común, siendo que en la especie, la naturaleza jurídica que tienen cada uno de estas figuras es muy diferente, por lo que presentan un régimen jurídico muy diverso.

Otras tesis que considero interesantes para el presente estudio, son las dos siguientes, en las cuales se determina que el condominio es un ente sin personalidad jurídica, y por tanto, se podría deducir que aparentemente no es posible que sea correctamente representado en un juicio de amparo o bien que dicho condominio sólo es un inmueble y por tanto sus garantías individuales no le pueden ser violentadas.

No. Registro: 177,636  
Tesis aislada  
Materia(s): Común  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXII, Agosto de 2005  
Tesis: XXI.1o.P.A.37 K  
Página: 1889

***DEMANDA DE AMPARO. EL JUEZ DE DISTRITO NO DEBE PREVENIR CON TENERLA POR NO INTERPUESTA, SI EL PETICIONARIO DE GARANTÍAS NO ACREDITA LA TOTALIDAD DE LAS REPRESENTACIONES CON QUE COMPARECE A PROMOVERLA, SINO QUE SU INTERPOSICIÓN SE PROVEERÁ DESFAVORABLE RESPECTO DE LAS CALIDADES QUE NO SE ACREDITEN PLENAMENTE EN EL TÉRMINO CONCEDIDO.***

*El artículo 146 de la Ley de Amparo prevé que si hubiere alguna irregularidad en el escrito de demanda; si se hubiere omitido en ella alguno de los requisitos a que se refiere el artículo 116 de la propia ley; si no se hubiese expresado con precisión el acto reclamado o no se hubiesen exhibido las copias que señala el artículo 120, el Juez de Distrito mandará prevenir al promovente*

*a fin de que subsane tales cuestiones, en el entendido de que si no desahoga el requerimiento, se tendrá por no interpuesta la demanda, cuando el acto reclamado sólo afecte al patrimonio o derechos patrimoniales del quejoso. Ahora bien, en el caso de que la persona que suscribe una demanda de amparo la formule a nombre de otras, ostentando distintas calidades de representación, pero no acredite fehacientemente la totalidad de éstas, lo correcto es que se le requiera para que subsane tal irregularidad, en el entendido de que si la prevención se satisface en forma parcial, se tenga por interpuesta la demanda de amparo en lo que respecta a la personalidad que fue demostrada. Ello es así, si se considera la variedad de causas que dan origen al supuesto de la representación voluntaria o potestativa, que surgen de la libertad y autonomía de la voluntad, ya que por medio de ésta, una persona faculta a otra para actuar y decidir en su nombre y por su cuenta (fideicomiso, prestación de servicios, representación común, mandato o poder); en tanto que, los motivos que generan la representación legal, en ocasiones se refieren a la necesidad de expresar la voluntad de quien tiene limitada su capacidad de obrar (minoría de edad o interdicción), mientras que, en otros casos, se vinculan con la administración de un patrimonio o sector del mismo, en defensa de su titular (ausente), y en otros, se relacionan con el destino de los bienes, normalmente su liquidación (quiebra, concurso o sucesión), **o bien, de entes sin personalidad jurídica (condominio)**, o diversos investidos de representación orgánica o necesaria (personas morales privadas o públicas). Por tanto, si el accionante del amparo ostenta diversas representaciones bien delimitadas entre sí, el Juez de Distrito no debe prevenirlo de que si no acredita la totalidad de dichas calidades en el término concedido, se tendrá por no interpuesta la demanda, **ya que dada la variedad y la específica finalidad de cada tipo de representación, no puede considerarse que se trata de una figura jurídica unitaria**, de manera que interpretando correctamente el numeral 146 antes aludido, debe concluirse que la prevención debe ser en el sentido de que la interposición de la demanda se proveerá desfavorable únicamente en el aspecto en que el quejoso no demuestre que actúa en nombre y por cuenta de otro que no puede hacerlo por sí solo.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión (improcedencia) 266/2005. Consejo Guerrerense 500 años de Resistencia Indígena, A.C. y otros. 16 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Esparza Alfaro. Secretario: Tomás Flores Zaragoza.

No. Registro: 247,652  
Tesis aislada  
Materia(s): Común  
Séptima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
205-216 Sexta Parte  
Tesis:  
Página: 123  
Genealogía: Informe 1986, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 1, página 261.

**CONDOMINIO, PERSONALIDAD INEXISTENTE DE UN. IMPOSIBLE VIOLACION DE GARANTIAS.**

*Si se tiene en cuenta que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no confiere personalidad jurídica a los bienes que se encuentran sujetos a ese régimen, debe concluirse que físicamente un condominio es sólo un inmueble y que, en consecuencia, como tal no puede ser sujeto de derechos o de obligaciones, mientras no esté constituido en persona moral, por lo que es imposible que en su perjuicio pueda darse violación de garantías.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3542/84. Condominio Montañés. 14 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: César Esquinca Muñoa. Secretario: Juan Manuel Alcántara Moreno.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "CONDOMINIO. NO PUEDE DARSE VIOLACION DE GARANTIAS EN PERJUICIO DE UN."

Aunado a lo anterior, de conformidad con la tesis siguiente, resulta que el condominio, derivado de su propia legislación y la forma en la cual se constituye, no es una persona moral; es más, no puede llegar a serlo ni tampoco puede ser titular de derechos o sujeto de obligaciones ni tampoco puede usar una denominación a modo similar al de las sociedades.

No. Registro: 242,445  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Séptima Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación

**CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.**

*La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el Diario Oficial de la Federación de quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio. Esto es, **ninguna de las disposiciones de la propia ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por sí mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades.***

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

Y sin embargo, todos los condominios tienen denominación: Los nogales, Los fresnos, Los arrayanes, etc, etc.

Considero que con los ejemplos antes mencionados, se puede constatar fehacientemente que la figura en estudio reviste más complejidad que la que a primera vista se tiene, atenta la regulación que el propio Estado de Querétaro le concede.

Por ello, se justifica perfectamente la necesidad de regular al condominio en la materia que le corresponde (esto es, en la civil), creando una ley moderna que lo regule, previo estudio y conocimiento profundo y detallado de la problemática constitucional, legal y práctica, a fin de que dicha nueva regulación responda a las exigencias y necesidades de la población que vive o trabaja en este tipo de inmuebles, la cual es cada vez más numerosa.

#### **5.2.2.2. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la personalidad jurídica del condominio.**

Como se ha apuntado a lo largo del presente estudio, el régimen de propiedad en condominio se constituye por una declaración de voluntad, y a partir de ahí, por ministerio de ley y por considerar el legislador que esta figura jurídica es de utilidad pública, se producen por ministerio de ley, una serie de consecuencias para los futuros adquirentes de las unidades privativas, que se traducen en limitaciones de sus derechos y el aumento de sus obligaciones.

Asimismo, hemos estudiado que dentro del condominio, por ministerio de ley, la Asamblea de Condóminos es el órgano supremo; sin embargo, este órgano no tiene ninguna personalidad jurídica y por tanto, no es susceptible de tener derechos ni obligaciones, cuestión que en sí misma, encierra una contradicción; de conformidad con las siguientes tesis aisladas:

Materia(s): Civil  
Séptima Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
7 Cuarta Parte  
Tesis:  
Página: 14

**CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.**

*La Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, publicada en el Diario Oficial de la Federación de quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, en sus siete capítulos regula lo relativo: a los casos en que dicho régimen puede originarse, la manera de constituirlo y los requisitos que deberá reunir la escritura constitutiva; a los bienes propios y a los bienes comunes; al administrador y a las asambleas; al reglamento de condominio y administración; a los gastos, obligaciones fiscales y controversias; a los gravámenes, y a la destrucción, ruinas y reconstrucción del edificio, pero todo ello refiriéndolo a cada uno de los propietarios en la proporción que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio. Esto es, ninguna de las disposiciones de la propia ley ni su interpretación jurídica, permiten concebir al condominio por sí mismo considerado con el carácter de persona moral con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, ni permiten entender que la constitución de ese régimen autoriza el uso de una denominación a modo similar al de las sociedades.*

Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

No. Registro: 247,652  
Tesis aislada  
Materia(s): Común  
Séptima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
205-216 Sexta Parte  
Tesis:  
Página: 123  
Genealogía: Informe 1986, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 1, página 261.

**CONDOMINIO, PERSONALIDAD INEXISTENTE DE UN. IMPOSIBLE VIOLACION DE GARANTIAS.**

*Si se tiene en cuenta que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no confiere personalidad jurídica a los bienes que se encuentran sujetos a ese régimen, debe concluirse que físicamente un condominio es sólo un inmueble y que, en consecuencia, como tal no puede ser sujeto de derechos o de obligaciones, mientras no esté constituido en*

*persona moral, por lo que es imposible que en su perjuicio pueda darse violación de garantías.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3542/84. Condominio Montañés. 14 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: César Esquinca Muñoa. Secretario: Juan Manuel Alcántara Moreno.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "CONDOMINIO. NO PUEDE DARSE VIOLACION DE GARANTIAS EN PERJUICIO DE UN."

No. Registro: 247,652

Tesis aislada

Materia(s): Común

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 123

Genealogía: Informe 1986, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 1, página 261.

***CONDOMINIO, PERSONALIDAD INEXISTENTE DE UN. IMPOSIBLE VIOLACION DE GARANTIAS.***

*Si se tiene en cuenta que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no confiere personalidad jurídica a los bienes que se encuentran sujetos a ese régimen, debe concluirse que físicamente un condominio es sólo un inmueble y que, en consecuencia, como tal no puede ser sujeto de derechos o de obligaciones, mientras no esté constituido en persona moral, por lo que es imposible que en su perjuicio pueda darse violación de garantías.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3542/84. Condominio Montañés. 14 de marzo de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: César Esquinca Muñoa. Secretario: Juan Manuel Alcántara Moreno.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "CONDOMINIO. NO PUEDE DARSE VIOLACION DE GARANTIAS EN PERJUICIO DE UN."

**5.2.2.3. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de personalidad y legitimación procesales en el condominio**

No obstante lo mencionado en el apartado que antecede, existen también criterios

de los propios juzgados federales, que consideran que los condominios si tienen personalidad y por tanto, como entidades morales, pueden hacerse representar a fin de defenderse en litigios.

Lo antes expuesto, se confirma con el siguiente criterio de tesis aislada que determina la forma en la cual se puede acreditar la personalidad del representante legal del condominio en un juicio laboral:

No. Registro: 180,925  
Tesis aislada  
Materia(s): Laboral, Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XX, Agosto de 2004  
Tesis: XXI.3o.19 L  
Página: 1576

**CONDOMINIOS. PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE LEGAL EN UN JUICIO LABORAL NO DEBE EXIGIRSE QUE EL MANDATO SE AJUSTE A LO QUE ESTABLECE LA LEY MERCANTIL, SINO A LO DISPUESTO EN LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).**

*De la interpretación histórica, armónica y sistemática de los artículos 951 del Código Civil para el Estado de Guerrero, abrogado; 1o., 2o., 10, 11, 15, 19 y 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio del Estado, así como los diversos 1 y 4 a 7 de la Ley de Propiedad en Condominio, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero, el trece de diciembre de dos mil dos, fecha a partir de la cual quedó abrogada la anterior, se advierte que el condominio en general no es una persona moral, sino una modalidad de la propiedad privada creada en términos del párrafo tercero del artículo 27 constitucional, para ordenar la propiedad de un inmueble dividido en varias unidades de uso exclusivo con áreas que, suelen ser divididas, regulación con la que se busca una sana convivencia entre sus titulares, interés que trasciende al orden del propio condominio, porque como parte de la composición urbana, el legislador pretendió evitar conflictos que afecten la armonía social, pero en la que cada titular conserva el dominio de su propiedad, con capacidad de decisión personal. De acuerdo con ello, resulta que para la acreditación de la*



*personalidad de quien representa a un condominio demandado en un juicio laboral, no debe exigirse que el mandato se ajuste a lo que establecen los artículos 6o. y 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, sólo porque su administrador deba ser nombrado en una asamblea general de condóminos, sino más bien a los artículos 47 y 53 de la invocada legislación condominal, porque aquélla regula a las personas morales dedicadas al comercio, en tanto que ésta es precisamente la aplicable al caso concreto.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 96/2004. Francisco Antonio Cervantes Hernández. 22 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Carreón Hurtado. Secretario: Octavio Ibarra Ávila.

No. Registro: 177,636

Tesis aislada

Materia(s): Común

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXII, Agosto de 2005

Tesis: XXI.1o.P.A.37 K

Página: 1889

***DEMANDA DE AMPARO. EL JUEZ DE DISTRITO NO DEBE PREVENIR CON TENERLA POR NO INTERPUESTA, SI EL PETICIONARIO DE GARANTÍAS NO ACREDITA LA TOTALIDAD DE LAS REPRESENTACIONES CON QUE COMPARECE A PROMOVERLA, SINO QUE SU INTERPOSICIÓN SE PROVEERÁ DESFAVORABLE RESPECTO DE LAS CALIDADES QUE NO SE ACREDITEN PLENAMENTE EN EL TÉRMINO CONCEDIDO.***

*El artículo 146 de la Ley de Amparo prevé que si hubiere alguna irregularidad en el escrito de demanda; si se hubiere omitido en ella alguno de los requisitos a que se refiere el artículo 116 de la propia ley; si no se hubiese expresado con precisión el acto reclamado o no se hubiesen exhibido las copias que señala el artículo 120, el Juez de Distrito mandará prevenir al promovente a fin de que subsane tales cuestiones, en el entendido de que si no desahoga el requerimiento, se tendrá por no interpuesta la demanda, cuando el acto reclamado sólo afecte al patrimonio o derechos patrimoniales del quejoso. Ahora bien, en el caso de que la persona que suscribe una demanda de amparo la formule a nombre de otras, ostentando distintas calidades de representación, pero no acredite fehacientemente la totalidad de éstas, lo correcto es que se le requiera para que subsane tal irregularidad, en el entendido de que si la prevención se satisface en forma parcial, se tenga por interpuesta la demanda de amparo en lo que respecta a la personalidad que fue demostrada. Ello es así, si se considera la*

*variedad de causas que dan origen al supuesto de la representación voluntaria o potestativa, que surgen de la libertad y autonomía de la voluntad, ya que por medio de ésta, una persona faculta a otra para actuar y decidir en su nombre y por su cuenta (fideicomiso, prestación de servicios, representación común, mandato o poder); en tanto que, los motivos que generan la representación legal, en ocasiones se refieren a la necesidad de expresar la voluntad de quien tiene limitada su capacidad de obrar (minoría de edad o interdicción), mientras que, en otros casos, se vinculan con la administración de un patrimonio o sector del mismo, en defensa de su titular (ausente), y en otros, se relacionan con el destino de los bienes, normalmente su liquidación (quiebra, concurso o sucesión), o bien, de entes sin personalidad jurídica (condominio), o diversos investidos de representación orgánica o necesaria (personas morales privadas o públicas). Por tanto, si el accionante del amparo ostenta diversas representaciones bien delimitadas entre sí, el Juez de Distrito no debe prevenirlo de que si no acredita la totalidad de dichas calidades en el término concedido, se tendrá por no interpuesta la demanda, ya que dada la variedad y la específica finalidad de cada tipo de representación, no puede considerarse que se trata de una figura jurídica unitaria, de manera que interpretando correctamente el numeral 146 antes aludido, debe concluirse que la prevención debe ser en el sentido de que la interposición de la demanda se proveerá desfavorable únicamente en el aspecto en que el quejoso no demuestre que actúa en nombre y por cuenta de otro que no puede hacerlo por sí solo.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión (improcedencia) 266/2005. Consejo Guerrerense 500 años de Resistencia Indígena, A.C. y otros. 16 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Esparza Alfaro. Secretario: Tomás Flores Zaragoza.

No. Registro: 177,415

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXII, Agosto de 2005

Tesis: I.3o.C.500 C

Página: 2051

**TÍTULO EJECUTIVO DERIVADO DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ELEMENTOS, NATURALEZA Y CARGA DE LA PRUEBA.**

*El artículo 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que trae aparejada ejecución el*

*estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional determinados en asamblea o en el reglamento, cuando el referido estado es suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, al que se acompañen los recibos de pago y copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social, del acta de asamblea general relativa y/o reglamento en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Luego, para la procedencia de la vía ejecutiva civil fundada en el anterior precepto, **sólo es necesario que a la demanda se anexen los instrumentos antes descritos, sin que de su contenido se desprenda imperativo alguno por cuanto a que también deban anexarse los documentos que acrediten la personalidad del administrador y el presidente del comité de vigilancia que son los funcionarios que suscriben el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional. En ese contexto, la ley otorga a la liquidación de adeudos que cumple con tales requisitos una presunción legal al elevarlo a la categoría de título ejecutivo, por tanto es una prueba preconstituida y lo reviste con un máximo valor probatorio al establecer que hará fe de su contenido, salvo prueba en contrario; de ahí que si la demandada manifiesta que las personas que suscribieron la liquidación no tenían facultades para ello, en términos del artículo 282, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, le corresponde a ella aportar las pruebas conducentes, porque su argumento negativo está dirigido a desconocer la presunción legal de que goza el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional.***

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 209/2005. Inmobiliaria Edward, S.A. de C.V. 8 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.

Y en el mismo sentido, esta otra tesis, fundamentada en el Código Civil para el

Estado de Chihuahua:

No. Registro: 196,736

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

VII, Marzo de 1998

Tesis: XVII.1o.5 C

Página: 776

**CONDOMINIO. ELEMENTOS DEL TÍTULO EJECUTIVO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 973 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

*Del contenido del párrafo segundo del artículo 973 del Código Civil del Estado, se desprende que para la integración del título ejecutivo previsto por dicho precepto legal, es menester la reunión de los siguientes requisitos: El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que en su caso se estipule en el reglamento del condominio, suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya; los recibos pendientes de pago, cuando menos tres de ellos, y copia certificada por los mismos funcionarios de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, donde se determinaron las cuotas a cargo de los propietarios para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva. Luego entonces, para la procedencia de la vía ejecutiva civil fundada en el precepto en comento, es necesario que con la demanda motivadora del juicio ejecutivo se anexen únicamente los instrumentos antes descritos, **sin que del precepto legal en mención se desprenda imperativo alguno por cuanto a que también deban anexarse a la demanda los documentos que justifiquen la personalidad de los funcionarios que suscriban el citado estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional** en su caso; esto es, no se exige que con la demanda inicial se aporten, además, los instrumentos con los que se justifique que quienes suscriben el referido estado de liquidación sean, efectivamente, el administrador y el presidente del comité de vigilancia, o quien sustituya a este último en su caso, sino que dicho precepto se circunscribe a señalar que se exhiba tal estado de liquidación y que éste aparezca suscrito por los funcionarios en mención. Por tanto, si la parte demandada argumenta que no está demostrado que quien suscribe el estado de liquidación en mención sea efectivamente el administrador o el presidente del comité de vigilancia o quien legalmente sustituya a este último del condominio de que se trate, ello debe hacerse valer en el procedimiento, bien al contestar la demanda o en el término que señala el artículo 324 del código procesal civil del Estado, y no al formular los agravios en la apelación, como lo hizo, pues de permitir lo anterior se dejaría en estado de indefensión a la parte actora, ante la imposibilidad de aportar pruebas en la apelación para probar el carácter que se impugne respecto de los mencionados suscriptores del estado de liquidación. Lo anterior es así, puesto que si la demandada hace la impugnación dentro del juicio, entonces la parte actora tendría la oportunidad de demostrar esa representación, **dado que no está obligada a justificar ese carácter en el momento de formular la demanda respectiva.***

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 444/97. Ángel Corcuera Towns, administrador de Condominio Plaza de las Américas. 21 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Rivera Corella. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

Por tanto, no queda claro si el condominio tiene o no personalidad jurídica y por tanto, si puede o no ser representado en un procedimiento judicial, ni tampoco de qué forma se debe de acreditar dicha representación.

### **5.2.2.3. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia del administrador del condominio**

Por lo que se refiere al administrador del condominio, existen tesis aisladas que le reconocen la calidad de representante del condominio, pero solo tratándose de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad a lo dispuesto por el dispositivo correspondiente de su reglamentación. Al respecto, llamo la atención en el sentido de que, para estos efectos, se reconoce al condominio como persona moral, y al administrador, como su representante:

No. Registro: 220,480  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Octava Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
IX, Febrero de 1992  
Tesis: I.5o.C.441 C  
Página: 158

**CONDOMINIOS. CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE AL ADMINISTRADOR EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS RELATIVOS A LOS BIENES Y A LOS ELEMENTOS Y PARTES DE LOS INMUEBLES QUE SE CONSIDEREN COMUNES.**

*Los derechos de copropiedad, posesión y uso del inmueble en condominio únicamente podrán ser defendidos en forma particular,*

*cuando se trata de afectar el derecho exclusivo que tiene cada condómino sobre su vivienda, mas no cuando se afecte el derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y precisamente por ser ese derecho de propiedad proporcional a cada uno de los condueños, es por lo que no puede ser ejercitado en forma directa y sin intermediario, sino a través del representante legal de esa persona moral, como lo es el administrador, el que al promover a nombre de la asamblea, en los casos de afectación de los bienes comunes, no restringe el derecho que a cada condómino corresponde, sino únicamente actúa en la forma y términos establecidos por la propia ley, dada la naturaleza específica de este tipo de propiedad.*

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1349/91. Rafael Reyes Castillo y otros. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

No. Registro: 182,700

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVIII, Diciembre de 2003

Tesis: I.7o.C.41 C

Página: 1364

**CONDOMINIO, ADMINISTRADOR DEL. FACULTADES PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2o., 43, FRACCIÓN XIX Y 88 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL).**

*Si bien el administrador de un condominio está facultado para iniciar un procedimiento judicial, de una interpretación armónica y sistemática de los artículos 2o., 43, fracción XIX y 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se advierte que es la asamblea general de condóminos, como órgano supremo, la única facultada para ordenar la iniciación de los procedimientos judiciales, previa convocatoria a una reunión especial de quienes representen un mínimo del cincuenta y uno por ciento del valor del inmueble, para determinar el inicio de las acciones civiles correspondientes con el objetivo de exigir al condómino moroso el cumplimiento forzoso de las obligaciones establecidas en la ley de la materia, en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, en la que, además, se otorgará*

*facultades al administrador del condominio para tal efecto; consecuentemente, **corresponderá a dicho administrador ejecutar los acuerdos de esa asamblea general e iniciar los procedimientos judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones, pero no en forma independiente, sin la existencia previa de una determinación que así lo ordene.***

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 549/2003. Gaudencia Josefina Arias Reyes. 25 de septiembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: Jorge Sánchez Alcántara.

No. Registro: 182,700

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVIII, Diciembre de 2003

Tesis: I.7o.C.41 C

Página: 1364

**CONDOMINIO, ADMINISTRADOR DEL. FACULTADES PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2o., 43, FRACCIÓN XIX Y 88 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL).**

*Si bien el administrador de un condominio está facultado para iniciar un procedimiento judicial, de una interpretación armónica y sistemática de los artículos 2o., 43, fracción XIX y 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se advierte que es la asamblea general de condóminos, como órgano supremo, la única facultada para ordenar la iniciación de los procedimientos judiciales, previa convocatoria a una reunión especial de quienes representen un mínimo del cincuenta y uno por ciento del valor del inmueble, para determinar el inicio de las acciones civiles correspondientes con el objetivo de exigir al condómino moroso el cumplimiento forzoso de las obligaciones establecidas en la ley de la materia, en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, en la que, además, se otorgará facultades al administrador del condominio para tal efecto; consecuentemente, corresponderá a dicho administrador ejecutar los acuerdos de esa asamblea general e iniciar los procedimientos judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones, pero no en forma independiente, sin la existencia previa de una determinación que así lo ordene.*

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 549/2003. Gaudencia Josefina Arias Reyes. 25 de

septiembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: Jorge Sánchez Alcántara.

Sin embargo, a pesar de lo antes mencionado, resulta que siempre no, que por lo que se refiere a la materia laboral, el administrador no tiene la representación de los condóminos, pues si contrata a algún empleado para que trabaje en el condominio, la relación laboral que se dará con este trabajador, no será con el administrador que lo contrató, sino con cada uno de los condóminos, cuestión que resulta absurda pues éstos en lo personal, no consintieron esa relación, sino que fue el administrador del condominio en su representación, como “ente moral”:

No. Registro: 194,115  
Tesis aislada  
Materia(s): Laboral  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
IX, Abril de 1999  
Tesis: I.7o.T.63 L  
Página: 604

**RELACIÓN LABORAL. NO EXISTE CON EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.**

*Aun cuando el administrador de un condominio haya contratado a un trabajador para laborar en aquél y haya convenido con el mismo las condiciones de prestación de servicios, **la relación laboral no existe con él, sino con los condóminos**, pues el artículo 31, fracción II, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que las funciones de los administradores son cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y por tanto el administrador sólo es el representante de los condóminos.*

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 15357/98. Adeso, S.C. 29 de enero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María Yolanda Múgica García. Secretaria: Esperanza Zepeda Contreras.

Pero, de acuerdo con el criterio enunciado a continuación, resulta que siempre sí



va existir una responsabilidad solidaria del administrador del condominio y los condóminos para responder ante conflictos laborales con trabajadores del condominio, pero no en virtud de una representación del primero sobre los segundos, sino en virtud de una intermediación laboral.

Lo que no queda claro, es que, si es una intermediación laboral, son los condóminos los que están contratando al trabajador, por tanto no debería de existir la responsabilidad solidaria del administrador, pues no está actuando por su cuenta, sino en virtud de las instrucciones de la asamblea de condóminos.

No. Registro: 174,325  
Tesis aislada  
Materia(s): Laboral  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIV, Agosto de 2006  
Tesis: I.9o.T.219 L  
Página: 2353

**TRABAJADORES EN INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO. EN LOS CONFLICTOS LABORALES DERIVADOS DE ESTE TIPO DE RELACIONES DEBE CONSIDERARSE COMO PATRÓN A LOS PROPIETARIOS, Y DE MANERA CONJUNTA Y SOLIDARIA, AL ADMINISTRADOR, SEA ÉSTE PERSONA FÍSICA O MORAL, DE CARÁCTER PARTICULAR O PROFESIONAL.**

*De la interpretación sistemática de los artículos 3, 7, 37 y 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en relación con los diversos 10, 12 y 14 de la Ley Federal del Trabajo, se concluye que los propietarios de inmuebles constituidos en condominio son los beneficiarios directos de las personas que prestan los servicios de mantenimiento y conservación de sus instalaciones. Por otra parte, las personas morales o físicas que se encargan de la administración, al ser las que contratan y llevan a cabo el vínculo laboral, se constituyen en intermediarios laborales; por tanto, en los conflictos laborales derivados de este tipo de relaciones debe considerarse como patrón a los propietarios, y de manera conjunta y solidaria al administrador, sea éste*

*persona física o moral, de carácter particular o profesional, en términos del citado artículo 14 de la ley laboral.*

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4579/2006. José Jael Martínez Amador. 24 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Emilio González Santander. Secretario: José Roberto Córdova Becerril.

Considero que con lo antes expuesto, queda planteado el problema que existe respecto a los graves conflictos que existen debido a la pésima regulación del régimen de propiedad en estudio, en especial, de su administrador.

#### **5.2.2.4. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de la asamblea de condóminos.**

Otro aspecto muy importante y también regulado de forma deficiente por nuestro legislador estatal, es el relativo a la asamblea de condóminos.

Por un lado, a esta se define como el “órgano supremo” del condominio, facultada para tomar todas las decisiones importantes del condominio, tales como nombramientos y revocaciones tanto del Administrador como del Comité de Vigilancia, así como el establecimiento de sus facultades y limitaciones, entre otras.

Sin embargo, a pesar de las tesis citadas en apartados anteriores, como se verá a continuación, en los siguientes ejemplos, se le reconoce personalidad jurídica así como atribuciones diversas a la asamblea de condóminos, por lo que se crean confusiones respecto a la verdadera naturaleza jurídica tanto del condominio,

como de sus órganos y representantes.

No. Registro: 187,619  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XV, Marzo de 2002  
Tesis: I.6o.C.246 C  
Página: 1292

**ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS. ESTÁ FACULTADA PARA ADOPTAR MEDIDAS NECESARIAS SOBRE ASUNTOS DE INTERÉS COMÚN QUE NO ESTÉN ASIGNADOS AL ADMINISTRADOR.**

*De una sana interpretación del artículo 35, fracción XI, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se desprende que **la asamblea general de dicha institución tiene facultades para adoptar las medidas necesarias sobre asuntos de interés común, que no estén asignadas al administrador**, como son las de imponer sanciones a los condóminos que no cumplan con las cuotas que establece la ley relativa, que son de interés común y necesarias en favor de una mejor funcionalidad y conservación del conjunto habitacional correspondiente, tales como el servicio de vigilancia, portería y mantenimiento de áreas comunes.*

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1316/2001. Wola, S.A. de C.V. 8 de marzo de 2001.  
Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas.  
Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

No. Registro: 201,362  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
IV, Septiembre de 1996  
Tesis: I.8o.C.56 C  
Página: 618

**CONDOMINO. LAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LAS ASAMBLEAS SON OBLIGATORIAS TAMBIEN PARA LOS AUSENTES Y DISIDENTES SIEMPRE Y CUANDO SE LES HAYAN COMUNICADO POR ESCRITO.**

*Es cierto que conforme al artículo 28 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el*

*Distrito Federal, las resoluciones tomadas en una asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; sin embargo para que ello sea obligatorio es un requisito indispensable que se le informe por escrito a cada uno de las resoluciones que adopte la asamblea, según lo establece la fracción IX del artículo 27 de la citada Ley.*

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 367/96. Condominio Altillo-Universidad. 28 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixhueiro.

No. Registro: 219,650

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

IX, Abril de 1992

Tesis:

Página: 461

**CONDOMINIO, COBRO JUDICIAL DE RENTAS DE INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE. ES AJENO A LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS Y DEL ADMINISTRADOR.**

*Las atribuciones conferidas a la asamblea de condóminos y al administrador de un condominio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 al 31 y 33 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sólo se refieren a cuestiones inherentes al condominio y a los condóminos, pero no a las relaciones contractuales que lleven a cabo dichos condóminos con terceros, cuando como en el caso se haya celebrado un contrato de arrendamiento; sin que del instrumento notarial que se acompañó al escrito de demanda aparezca que se hayan conferido facultades específicas al administrador o a la asamblea de condóminos en cuanto al cobro judicial de pensiones rentísticas derivadas de un contrato arrendaticio, lo cual, además, resultaría contrario a la citada ley.*

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 7139/91. Asamblea de Condóminos del Edificio Moritz. 27 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

### 5.2.2.5. Planteamientos jurídicos y tesis jurisprudenciales en materia de cuotas de mantenimiento

Finalmente, por lo que se refiere a las cuotas de mantenimiento que por ley están obligados a pagar los condóminos, existen diversas tesis que regulan e interpretan los dispositivos correlativos de las leyes sobre este tipo de propiedad en condominio, las cuales, las consideran como prestaciones periódicas, por lo que prescriben a los 5 años de que se vuelven exigibles.

En principio, como se puede observar, todas las tesis son coincidentes tanto en la existencia de esta obligación, su periodicidad y el plazo en que opera la prescripción negativa para exigir su pago.

No. Registro: 178,946  
Tesis aislada  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXI, Marzo de 2005  
Tesis: IV.1o.C.30 C  
Página: 1192

**PRESCRIPCIÓN. LA PROHIBICIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1164 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, NO COMPRENDE CUOTAS U OTROS CONCEPTOS QUE, RECLAMADOS EN JUICIO, DERIVEN DE LA RELACIÓN PERSONAL ASUMIDA POR LOS CONDÓMINOS.**

*El citado precepto legal indica que la prescripción no podrá comenzar ni correr entre copropietarios o coposeedores, en tanto que, por otro lado, la existencia de un régimen en condominio, según la ley que regula el condominio de edificios entonces vigente en la misma entidad federativa, implicaba que cada propietario sería dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y, además, condueño de las partes del edificio, bienes e instalaciones que se consideren*

*comunes; de lo que se deduce que, en efecto, en cuanto a los bienes e instalaciones comunes del respectivo condominio, habría una copropiedad o comunidad. Sin embargo, es claro que la prohibición para prescribir, contenida en la primer disposición normativa citada, se contempló por el legislador relacionándola directamente con la cosa que pertenezca en mancomún, no así con prestaciones relativas a cuotas y otros conceptos reclamados en juicio que, aunque derivadas de un régimen de comunidad específico (condominio), se originan en sí mismas por la relación personal que a ese efecto asumieron los partícipes en la comunidad.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 454/2003. Fermín Maisterrena Viesca. 12 de noviembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Pérez. Secretario: Oswaldo Salvador Sosa Serrano.

No. Registro: 170,953

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVI, Noviembre de 2007

Tesis: I.3o.C.647 C

Página: 725

***CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DERIVADAS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, SON PRESTACIONES PERIÓDICAS SOBRE LAS QUE OPERA LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.***

*La prescripción negativa es un medio de liberarse de obligaciones, que opera por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley, como se desprende de la interpretación sistemática de los artículos 1135, 1136 y 1158 del Código Civil para el Distrito Federal. Entre los plazos extintivos de obligaciones legalmente previstos se encuentra el establecido en el artículo 1162 del mismo Código Civil, que rige para las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, y es de cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas. La obligación periódica se caracteriza porque la fuente de producción no se va agotando con dichas prestaciones, es decir no se extingue paulatinamente la obligación de donde deriva la obligación de realizar pagos parciales, mientras subsista la fuente de la obligación, se trata de pagos que surgen con el transcurso del tiempo y exista ese tiempo para su pago, derivado de la ley o de la voluntad de las partes, es decir la prestación periódica se produce día a día y tiene una temporalidad para el pago, mientras el contrato o el origen de la*

*obligación del cual deriva permanece en vigor. Por tanto, cuando se trata de las cuotas para cubrir el fondo de administración y mantenimiento que cada condómino o en general los habitantes del condominio deben pagar, conforme al artículo 56, fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por ser una obligación que se genera por el hecho del condominio, la misma no se extingue mientras exista ese régimen de propiedad; pero dado que su pago tiene una temporalidad que la vuelve periódica, a cada una les resulta aplicable el plazo especial de prescripción previsto en el precepto invocado.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 527/2007. Condominio A, B y C del Conjunto Habitacional Urbano "Loma Hermosa". 20 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.

No. Registro: 170,953

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Noviembre de 2007

Tesis: I.3o.C.647 C

Página: 725

***CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DERIVADAS DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, SON PRESTACIONES PERIÓDICAS SOBRE LAS QUE OPERA LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.***

*La prescripción negativa es un medio de liberarse de obligaciones, que opera por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley, como se desprende de la interpretación sistemática de los artículos 1135, 1136 y 1158 del Código Civil para el Distrito Federal. Entre los plazos extintivos de obligaciones legalmente previstos se encuentra el establecido en el artículo 1162 del mismo Código Civil, que rige para las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, y es de cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas. La obligación periódica se caracteriza porque la fuente de producción no se va agotando con dichas prestaciones, es decir no se extingue paulatinamente la obligación de donde deriva la obligación de realizar pagos parciales, mientras subsista la fuente de la obligación, se trata de pagos que surgen con el transcurso del tiempo y exista ese tiempo para su pago, derivado de la ley o de la voluntad de las partes, es decir la prestación periódica se produce día a día y tiene una temporalidad para el pago, mientras el contrato o el origen de la obligación del cual deriva permanece en vigor. Por*

*tanto, cuando se trata de las cuotas para cubrir el fondo de administración y mantenimiento que cada condómino o en general los habitantes del condominio deben pagar, conforme al artículo 56, fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por ser una obligación que se genera por el hecho del condominio, la misma no se extingue mientras exista ese régimen de propiedad; pero dado que su pago tiene una temporalidad que la vuelve periódica, a cada una les resulta aplicable el plazo especial de prescripción previsto en el precepto invocado.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 527/2007. Condominio A, B y C del Conjunto Habitacional Urbano "Loma Hermosa". 20 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.

No. Registro: 196,170

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

VII, Junio de 1998

Tesis: III.3o.C.77 C

Página: 628

**CONDOMINIO. LA FALTA DE PAGO DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO, POR SER DE TRACTO SUCESIVO, PUEDE SER DEMANDADA POR QUIEN ES EL ADMINISTRADOR CONFORME AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, SIN QUE ELLO IMPLIQUE UNA APLICACIÓN RETROACTIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

*Siendo de tracto sucesivo la falta de pago de los gastos de mantenimiento por servicios condominales, está facultado para demandar judicialmente el cobro respectivo quien sea el administrador del condominio conforme al Código Civil vigente, aunque fuera otro quien tenía ese carácter según el Código Civil anterior, al momento en que se dejaron de cubrir tales servicios, toda vez que la realización del acto que da origen a la reclamación sigue verificándose bajo la vigencia de la ley nueva.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 56/98. Condominio Guadalajara. 26 de marzo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Considero que con los anteriores elementos se puede tener una clara idea acerca



de la diversidad de criterios existente en la materia que nos ocupa, por lo que si resulta difícil y complicado para la autoridad (incluso la jurisdiccional federal) entender la naturaleza jurídica del condominio, cuanto más lo será para cualquier persona que no es abogado y que no es informada de los derechos y obligaciones que asume al adquirir un inmueble en este régimen de propiedad.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El régimen de propiedad en condominio de inmuebles en el Estado de Querétaro, al igual que en el resto del país, ha crecido desmesuradamente sobre todo en los últimos veinte años pues son indudables sus ventajas económicas, ya que constituye una forma accesible y cómoda de adquirir un patrimonio que, a primera vista, presenta una serie de ventajas, sobre todo económicas, aunque la realidad del adquirente de un inmueble en condominio es incierta, pues desconoce cuales son los derechos y sobre todo las obligaciones que asume al celebrar tal operación, toda vez que desconoce la regulación jurídica de esta figura en lo general, y en lo particular, en nuestro Estado.

Sin embargo estos adquirentes no saben que este tipo de propiedad les va a acarrear una serie de consecuencias de derecho que pueden hacer que la vida armónica y tranquila que pretenden asegurar, no lo sea y que al contrario, se vean expuestos a serios conflictos vecinales con los cuales deberán aprender a vivir, en el mejor de los casos, o ignorar, con la consecuencia de enemistarse con sus vecinos.

Y derivado de estos conflictos, muchos optan por dejar de pagar sus cuotas de mantenimiento, con los graves perjuicios para los demás condóminos, para el propio condominio y al final de cuentas en perjuicio de la plusvalía de su propio inmueble.

**SEGUNDA.-** Contrario del espíritu dinámico que en teoría debe tener el Derecho, la regulación del régimen de propiedad en condominio en general y en particular en nuestro Estado de Querétaro, ha quedado estancada desde el año en que se expidió el Código Urbano para el Estado de Querétaro, que data de 1992. Dicha regulación jurídica del régimen de propiedad en condominio es deficiente y confusa y definitivamente no satisface las necesidades de quienes adquieren propiedades bajo este esquema.

Es más, desde el 16 de Agosto de 1973, fecha en que fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, (la cual es sólo una copia de la Ley para el Distrito Federal del 29 de diciembre de 1972 denominada Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), misma que fue abrogada por el Código Urbano para el Estado de Querétaro antes mencionado, publicado el 6 de Agosto de 1992, no ha habido ninguna reforma importante en la regulación en comento, ya que la citada Ley pasó con muy pocos cambios a integrar el Capítulo XI del Título Tercero del mencionado Código, con lo que se comprueba la deficiente y poco eficaz regulación de la figura en estudio, pues han transcurrido 37 años sin que dicha regulación tenga modificaciones importantes, a pesar del auge de este tipo de propiedad en nuestro estado.

**TERCERA.-** La naturaleza jurídica del condominio es sumamente compleja en general y de manera particular en nuestra Entidad Federativa. Para entenderla,

realicé en el presente trabajo un análisis de esta figura desde diversos puntos de vista, a fin de que una vez expuesta su realidad, se pueda establecer una mejor regulación jurídica del condominio, que resuelva los graves conflictos que se presentan.

En este sentido, del estudio realizado concluí lo siguiente:

A. Desde el punto de vista del régimen de propiedad que tiene esta figura, nuestra legislación determina un propiedad mixta: la propiedad sobre el área privativa y la copropiedad sobre las áreas comunes. Para el jurista aparentemente es fácil de entender esta doble naturaleza, sin embargo, los legisladores no le han dado a esta cuestión la importancia que merece.

B. Desde el punto de vista del acto constitutivo de ese régimen de propiedad (actualmente explicada y regulada como una declaración unilateral de la voluntad, figura jurídica considerada de acuerdo a nuestra ley como fuente de las obligaciones), quedó demostrado que tal forma de constituir el régimen de propiedad en estudio, es deficiente y no responde a las consecuencias jurídicas que se producen.

C. Desde el punto de vista del acto adquisitivo de un inmueble bajo ese régimen de propiedad, se podría explicar inicialmente como un acto jurídico, porque la finalidad primaria de este acto es la creación de derechos y obligaciones, finalidad que es reconocida por el ordenamiento positivo. Sin

embargo, de acuerdo a la novedosa teoría tripartita del acto jurídico, debería entenderse como un negocio jurídico, pues las consecuencias que produce la celebración de ese acto, generan más consecuencias que deberían ser aceptadas y consentidas por el adquirente. Sin embargo, esto no sucede.

D. Desde el punto de vista de su regulación legal en nuestro Estado, son diversas las conclusiones parciales a las que se puede llegar:

1. La figura se regula en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, ordenamiento que corresponde al campo del Derecho Administrativo, el cual pertenece al llamado Derecho Público; sin embargo, la regulación del régimen de la propiedad privada corresponde al campo del Derecho Civil que pertenece al llamado Derecho Privado. Y precisamente la pertenencia a uno u otro de estos órdenes conlleva visiones y finalidades diferentes.

2. El propio Código Urbano regula diversas materias y abroga en uno de sus artículos transitorios, varias leyes administrativas e indebidamente una ley especial, la de la regulación de la Propiedad en Condominio.

3. El Código Urbano en sus puntos considerativos no informa por qué abrogó la anterior Ley sobre el Régimen de Propiedad en

Condominio.

4. La jerarquía u orden de la normatividad aplicable al régimen jurídico de la propiedad en condominio que actualmente dispone el Código Urbano para el Estado de Querétaro, obedece a un esquema totalmente inusitado en nuestro sistema jurídico, pues se deja a la voluntad y determinación de un particular, el regular y reglamentar las disposiciones que regirán la vida de los condóminos en adelante, pues:

a) En primer lugar, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán por las escrituras en que se hubiera constituido el régimen de propiedad, esto es en el documento que contiene la declaración unilateral de la voluntad de quien constituyó el régimen de propiedad en condominio (el cual, reitero, no es un legislador).

b) En segundo lugar, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se regirán en términos de la legislación vigente estatal, por las escrituras de compraventa correspondientes.

c) En tercer lugar, los derechos y obligaciones de los

propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se registrarán por el Reglamento del condominio de que se trate.

d) Es hasta el cuarto lugar, que los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se registrarán en términos del Código Urbano vigente, por lo dispuesto en el Código Civil para el Estado de Querétaro.

e) En quinto lugar, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se registrarán, en términos del Código Urbano vigente, por lo dispuesto por propio Código Urbano para el Estado de Querétaro.

f) Finalmente en sexto lugar, los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, se registrarán en términos del Código Urbano vigente, por lo dispuesto en otras leyes que fueren aplicables.

5. La regulación jurídica de este régimen especial de propiedad en nuestro Estado, que se encuentra prevista en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de

Arteaga”, el 6 de agosto de 1992, no ha sufrido reforma, modificación o adición alguna hasta esta fecha en lo que al tema que nos ocupa se refiere, esto es en lo relativo a la regulación del régimen de la propiedad en condominio.

Aunado a lo anterior, cabe apuntar que fueron mínimas las reformas que se hicieron cuando se derogó la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Querétaro publicada en 1973 por el multicitado Código Urbano, por lo cual, si hacemos cuentas, son aproximadamente 37 años en los cuales, no ha habido reforma a dicha regulación legal.

Por tanto, no cabe duda que la regulación legal de la figura jurídica de que trata esta investigación, está mal ubicada, pues el ordenamiento normativo es de materia diversa a la que le corresponde, por lo que tales disposiciones se ubican en un lugar que no es en el que deberían estar.

**CUARTA.-** En otro orden de ideas, de conformidad con lo apuntado en la conclusión que antecede, toda vez que previamente a la aplicación de la normatividad establecida tanto en el Código Civil y Código Urbano ambos para el Estado de Querétaro, se deberán de aplicar previa y preferentemente de manera inexplicable, tres instrumentos normativos de orden privado que emanan de una voluntad diferente a la del legislador.

Por tanto, una vez realizado el análisis y crítica de cada uno de los dispositivos del



Código Urbano para el Estado de Querétaro que corresponden al Derecho Privado, esto es, son esencialmente materia del Derecho Civil, vuelve a surgir la necesidad de reformar desde el inicio, la regulación jurídica de esta forma especial de propiedad, esto es, desde la manera en que se constituye hasta la legislación aplicable al caso, la cual, forzosamente deberá salir del ámbito administrativo e incluirse en la legislación privada, con una ley particular que regule de forma moderna y eficaz todos los condominios en nuestra entidad, sean de conjuntos habitacionales, comerciales e industriales, a fin de que existan normas eficaces, surgidas de la ley a fin de lograr un mayor respeto y armonía en la vida condominial.

**QUINTA.-** Pasando a un aspecto diverso de los mencionados, hay que resaltar que, según ha quedado apuntado en el presente estudio, desde el punto de vista de las garantías constitucionales que otorga nuestra Ley Fundamental, algunos dispositivos del Código Urbano para el Estado de Querétaro relacionados con el régimen de propiedad en condominio, presentan algunas particularidades muy interesantes.

De manera específica, estudié el régimen de propiedad en condominio en relación a cuatro garantías individuales que a mi juicio inciden (o en su caso, deberían incidir) en el tema de que se trata.

A). Desde el punto de vista de la garantía de propiedad, concluyo que el régimen de propiedad en condominio no tiene ninguna violación a dicha

garantía, toda vez que de conformidad al artículo 27 constitucional, el Estado se ha reservado el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que procedan en aras al interés público, las cuales se traducen en la supresión o en la limitación de algunos de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella, a saber, el derecho de usar de la cosa (*jus utendi*), el de disfrutar de la misma (*jus fruendi*) y el de disposición respectiva (*jus abutendi*).

B). En lo que toca a la garantía constitucional de asociación y reunión consagrada en el artículo 9 constitucional, cuyos límites, según la interpretación jurisprudencial vigente, implican por un lado, un derecho de asociarse o reunirse (aspecto positivo) y por otro lado, el derecho de no asociarse o de no reunirse (aspecto negativo) y/o en su caso de retirarse de tal asociación, considero que en el régimen de propiedad en condominio los condóminos tienen más un deber que un derecho de asociarse o reunirse en la asamblea de condóminos que por ley debe formarse para la toma de las decisiones correspondientes (aspecto positivo), y por otro lado, aparentemente los condóminos no tienen el derecho de no asociarse o de no reunirse (aspecto negativo) y en su caso de retirarse de tal asociación, mientras tengan dicha calidad de condómino.

Lo anterior puede concluir en que las garantías constitucionales en comento parecen ser rebasadas por el régimen jurídico de la propiedad en condominio, el cual, en consecuencia, podría ser declarado inconstitucional

en algunos puntos concretos, a saber:

1. Los condóminos tienen el deber, implícito en las normas del Código Urbano para el Estado de Querétaro de reunirse.
2. Los condóminos también tienen el deber de formar parte de una asamblea de condóminos, que implica una “asociación” con fines u objetivos, cuya a realización es constante y permanente.
3. Los condóminos no están creando ni tienen intenciones de crear una nueva persona moral, pero tienen que asociarse o al menos, reunirse en asamblea de condóminos.
4. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio,
5. Los condóminos no pueden renunciar a sus derechos ni abandonarlos.
6. Las decisiones de las asambleas obligan aún a los condóminos ausentes o disidentes.

Sin embargo, a mi juicio, aplicando por analogía diversas tesis jurisprudenciales, (de ahí su importancia) la reunión y la asociación de los

condóminos de un condominio se debe considerar excluida de la protección y salvaguarda del derecho constitucional de reunión y asociación, al estar involucrados los condóminos en cuestiones de utilidad pública y de interés público.

C). Por lo que se refiere a garantía de derecho a la información consagrada por el artículo 6 constitucional, estimo que esta garantía reviste una extraordinaria importancia y trascendencia en relación a la materia que trato en esta investigación, esto es en relación al régimen de propiedad en condominio, pues el adquirente de un inmueble bajo este régimen de propiedad, al no conocer las implicaciones del derecho que adquiere y por tanto las obligaciones y limitaciones que asume, entra casi de inmediato en una intensa conflictiva con sus vecinos.

Considero que el Estado no ha entendido ni cumplido con la obligación que le impone el texto constitucional, de manera particular en lo que se refiere al régimen de propiedad en condominio, pues los adquirentes de este tipo de inmuebles ignoran los derechos y obligaciones que asumen al adquirir sus unidades privativas.

En estos casos, se puede afirmar válidamente que al desconocer dichas personas los derechos y obligaciones que están asumiendo con el acto jurídico que realizan, no lo están consintiendo y por tanto, va a ser más difícil que cumplan con las obligaciones que por ministerio de ley, se les van

a imponer; sin embargo, si dentro de la regulación legal del régimen de propiedad en condominio se incluyen disposiciones que obliguen al Estado y a sus órganos a informar e instruir adecuadamente a los adquirentes de unidades privativas de los derechos y obligaciones que asumen al adquirir su propiedad, serían mucho menores los conflictos vecinales existentes entre condóminos.

D. Finalmente, dentro del aspecto constitucional analizado en el presente estudio, analicé la garantía a la tutela jurisdiccional, conocida también como derecho al acceso efectivo a la justicia y al respecto, concluí que el procedimiento conciliatorio contenido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro se debe considerar violatorio de tal garantía, pues dicho ordenamiento condiciona el acceso a los Tribunales competentes al agotamiento de un procedimiento conciliatorio ante las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, las cuales tendrán obligación de actuar como amigables componedores e incluso como árbitros en las diferencias o controversias entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, procedimiento que al acudir ante los Tribunales correspondientes, deberán comprobar haber agotado.

Tal determinación de la legislación estatal es violatoria de la garantía constitucional en comento, pues no existe en la Constitución ninguna disposición que justifique el obligar a alguna de las partes a agotar una

instancia administrativa antes de solicitar el reconocimiento de sus derechos ante un tribunal.

De cuatro garantías constitucionales analizadas, concluí que en el caso de las limitaciones a la propiedad, no existe problema de constitucionalidad. Por lo que se refiere al acceso a la información, el Estado no la cumple, a pesar de los términos simples como está redactada tal garantía. Respecto al tercer caso, garantía de asociación y reunión, aunque aparentemente la norma derivada de la figura en estudio puede ser considerada inconstitucional, a través de una argumentación jurídica se puede concluir que no lo es, debido a que en este sentido intervienen disposiciones de interés público, por lo que el interés común está por arriba del particular. Y en el último caso, relativo al acceso efectivo a la justicia, la norma es definitivamente inconstitucional, lo que permite concluir en la necesidad absoluta e impostergable de que el legislador cree un régimen de propiedad en condominio moderno y adecuado a la realidad jurídica, pues la integración y regulación armónica de estas garantías constitucionales por parte del Estado, conllevaría a encontrar efectivas soluciones a la gravísima conflictiva que se genera dentro del régimen de propiedad en condominio.

**SEXTA.-** Al analizar la problemática del régimen jurídico del condominio también confronté las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro con otros ordenamientos jurídicos vigentes en el Estado.

En relación al Código Civil para el Estado de Querétaro, es pertinente apuntar que

recientemente, el 21 de octubre del 2009 se publicó en el periódico oficial del Estado de Querétaro un nuevo Código Civil para el Estado, que abroga al anterior, publicado con fecha 22 de noviembre de 1990.

En este sentido, encontré las siguientes inconsistencias:

A). El primer problema que identifiqué, en relación a figuras previstas por el ordenamiento civil en relación al condominio, es que éste como tal, no tiene personalidad jurídica. Es sabido que el hecho de la personalidad jurídica implica necesariamente un reconocimiento expreso por parte del estado mediante una norma jurídica vigente, reconocimiento que es generalmente independiente de la intención o voluntad de la persona que constituye el régimen de propiedad en condominio ni de aquellas que adquieren un inmueble bajo este régimen de propiedad.

B). Otra cuestión que tiene incidencia en la materia y que a mi juicio es muy delicada, es la referente al principio de la ignorancia de las leyes. Reiteradamente he mencionado que la falta de conocimiento de los adquirentes y de información por parte de los constructores de este tipo de inmuebles en las operaciones originales y de mecanismos informativos por parte del Estado para los adquirentes derivados es uno de los factores que inciden perjudicialmente en graves conflictos con los que los condóminos deben lidiar día a día. Sin embargo, el principio jurídico de que “la ignorancia de la ley no excusa su cumplimiento”, que es lógico y congruente

con la permanencia y consistencia de un sistema jurídico, se ve rebasado, a mi juicio, por la imposición constitucional de que el derecho a la información será garantizado por el Estado.

C). De la misma manera, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los instrumentos normativos del condominio (escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento del mismo), no es la forma idónea para que los adquirentes puedan conocer las disposiciones que van a regular la vida condominial.

D). Otro aspecto delicado en materia de figuras de derecho civil, es la inclusión por parte del redactor del Código Urbano para el Estado de Querétaro de la figura jurídica del retracto, misma que salvo esta excepción, no existe en el sistema jurídico queretano, como sí está previsto y regulado en otras entidades federativas.

Por otro lado, en relación al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, es pertinente apuntar que recientemente, el mismo día 21 de octubre del 2009 se publicó en el periódico oficial del Estado de Querétaro un nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, que abroga al anterior, publicado con fecha 22 de noviembre de 1990.

Por lo que se refiere a este ordenamiento, algunas de las inconsistencias encontradas fueron las siguientes:



A). El Código Urbano para el Estado de Querétaro determina diversas acciones y las vías para ejercitarlas que puede tener el administrador en caso de mora de algún condómino en cuanto al pago de sus cuotas de mantenimiento, así como para el caso de que los condóminos no cumplan con sus obligaciones, quienes además de ser responsables de los daños y perjuicios que causen, podrán ser demandados a fin de ser obligados a vender sus derechos, y finalmente, para el caso de que no sea el condómino quien incumpla con sus obligaciones (por ejemplo un arrendatario, un comodatario, etc.).

Sin embargo, en la práctica se generan algunos problemas específicos en relación a lo que por su parte dispone el Código de Procedimientos Civiles, pues solo en un caso se determina la forma de acreditar que se tiene el derecho de ejercitar la acción, pero en los otros dos casos sólo se indica la vía.

B). Tampoco se indica la manera de acreditar la personalidad del administrador, pues como ya quedó referido, el condominio no es una persona moral, por lo que surgen serios problemas para cumplir con los requerimientos que marca la ley, en particular en lo referente a la copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

Por otro lado, el Código Urbano para el Estado de Querétaro establece un procedimiento de conciliación que deberá ser agotado antes de acudir a una instancia judicial para la solución de controversias. Dicho procedimiento deberá seguirse ante las Secretarías de los Ayuntamientos de los diversos municipios del Estado, las cuales deberán actuar como amigables componedoras y conciliadoras y fungir como árbitros a solicitud de las partes; sin embargo, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga el día 25 de mayo del 2001, no contiene mención o referencia alguna al respecto, por lo que los secretarios del ayuntamiento no consideran como parte de sus funciones ser árbitro o amigable componedor y conciliador sino que valoran la disposición como algo que indebidamente les asigna una función que realmente no les corresponde, por lo que hay que evitarla y si se da el problema, buscar la manera mas rápida de salir de él.

**SÉPTIMA.-** Lo importante del derecho a la información es que el Estado debe garantizar que el gobernado conozca las obligaciones que puede contraer en determinado caso concreto, como lo es el de la adquisición de un inmueble dentro de este régimen especial de propiedad, sin embargo, en mi opinión, el Estado no ha cumplido cabalmente esta obligación.

Creo que la integración y regulación armónica de las normas jurídicas que regulan al régimen de propiedad de que se trata en esta investigación, también por parte

del Estado, conllevaría a encontrar efectivas soluciones a la gravísima conflictiva que se genera dentro del condominio, situación que derivaría forzosamente en un mayor conocimiento de dichas obligaciones y por tanto, en un mayor índice de cumplimiento de las mismas, lo que concluiría en una mayor armonía y disminución de conflictos.

**OCTAVA.-** Consideré importante realizar un estudio sobre el régimen de propiedad en condominio desde el punto de vista de la jurisprudencia, dado lo insuficiente de su regulación legal, tanto en lo que se refiere a la jurisprudencia obligatoria y sus formas de creación como por lo que se refiere a las tesis aisladas y su importancia, estudio del cual concluí que:

- La jurisprudencia es creadora de nuevas figuras jurídicas y modeladora de las ya existentes, pues ayuda al perfeccionamiento del sistema jurídico, puliendo y delineando algunas instituciones que a veces están insuficientemente reguladas en las leyes.

- La jurisprudencia cumple con ciertas necesidades de seguridad jurídica que indican la conveniencia y la necesidad de conocer la interpretación que le están dando los tribunales a las normas de un determinado sistema jurídico, además de dotar a esa labor interpretativa de un mínimo de uniformidad que permita tanto a particulares como a autoridades conocer los criterios interpretativos que deben ser aplicados al momento de resolver una controversia (cognoscibilidad, uniformidad y previsibilidad).

En ese tenor, analicé las tesis de jurisprudencia firme y aisladas en relación primeramente a las garantías constitucionales que estudié, encontrando que:

A). La garantía constitucional de propiedad, como quedó establecido no es absoluta, pues queda sujeta a las modalidades y restricciones que dicte el interés público y en ese sentido, las tesis de jurisprudencia que analizo confirman lo estudiado y expresado.

B). En lo que se refiere a las garantías constitucionales de reunión y asociación, el análisis de las tesis de jurisprudencia estudiadas me permitió concluir, mediante una argumentación por analogía, que la reunión y la asociación de los condóminos de un condominio se debe considerar excluida de la protección y salvaguarda del derecho de asociación previsto como garantía individual en el artículo 9 constitucional.

Lo anterior es así ya que al estar involucrados los condóminos en cuestiones de utilidad pública y de interés público, pues a primera vista parece ser que atentas las normas del Código Urbano para el Estado de Querétaro, los condóminos tienen el deber de reunirse cuando sean convocados por el administrador y deben formar parte de una “asociación” de condóminos (llamada asamblea) con fines u objetivos, cuya a realización es notoriamente constante y permanente, y aunque no están creando ni tienen intenciones de crear una nueva persona moral, tienen que asociarse.

Adicionalmente, no pueden renunciar a sus derechos ni abandonarlos, pues aún en ese caso irremediablemente continúan sujetos a las normas internas del condominio.

C). Por lo que toca a la garantía constitucional en materia del derecho de acceso a la información, a frase adicionada por el constituyente al artículo 6 constitucional – *el derecho a la información será garantizado por el Estado* – estimo que no ha sido entendida ni desarrollada adecuadamente, pues desde el punto de vista que nos ocupa, esto es desde la perspectiva del régimen de propiedad en condominio, reviste una gran importancia y trascendencia, pues el adquirente de un inmueble bajo este régimen de propiedad, al no conocer los derechos, obligaciones y limitaciones que asume, va a ciegas en una aventura que fácilmente lo puede llevar a frecuentes y gravísimos conflictos con sus vecinos, perdiéndose del todo la finalidad y objetivos personales que tenía cuando adquirió su inmueble bajo este especial tipo de propiedad.

Así, el análisis y revisión de la jurisprudencia en esta materia, me permitió conocer la evolución del alcance de la garantía en cuestión que originalmente se entendía como una garantía electoral, posteriormente la interpretación jurisprudencial amplió los alcances de la referida garantía al establecer que el derecho a la información, estrechamente vinculado con el derecho a conocer la verdad, exige que las autoridades se abstengan de dar a la comunidad información manipulada, incompleta o falsa.

Sin embargo, tal y como yo leo y entiendo la referida garantía constitucional, esta no ha sido entendida y por tanto cumplida por parte del Estado, toda vez que desde el punto de vista del régimen de propiedad en condominio, habrá que entenderla como el derecho de las personas que adquieren un inmueble bajo este régimen de propiedad, a ser informado por el Estado de una manera más severa, profunda y personal acerca de los derechos, obligaciones y limitaciones que están asumiendo al adquirir un inmueble bajo el régimen indicado.

Tal incumplimiento por parte del Estado se cristaliza al no existir una publicación de una ley en el periódico oficial del Gobierno del Estado, que obligue a los constructores o fraccionadores, vendedores e incluso al notario público ante quien se formalizan las operaciones individuales de compraventa, a hacer del conocimiento de dichos adquirentes de los deberes, derechos y obligaciones que asumen al adquirir un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio y no solo establecer que en una oficina pública (Registro Público de la Propiedad) se encuentren inscritos los documentos normativos de la vida interna del condominio.

Propongo por eso que este derecho se reglamente de manera profunda y detallada a efecto de que el Estado cumpla con la obligación que le impone la Constitución del país.

D). Por último, del análisis jurisprudencial de la garantía constitucional en materia de tutela jurisdiccional conocida también como derecho al acceso efectivo a la justicia, no queda duda alguna de que el procedimiento de amigable composición, conciliación y/o arbitraje a que se refiere el Código Urbano para el Estado de Querétaro resulta inconstitucional aunque aún no se ha decretado así.

**NOVENA.-** Del análisis de variadas tesis de jurisprudencia firme y aisladas específicamente enfocadas al régimen de propiedad en condominio, se pueden extraer importantes conclusiones:

A). Respecto a aquellas tesis y planteamientos referentes a la naturaleza jurídica del condominio, se pudo determinar que el régimen de propiedad en condominio, es una figura sumamente compleja, al grado que existen tesis aisladas e incluso jurisprudencia firme que llegan a confundir la figura en estudio con otras figuras jurídicas, de manera concreta, con las siguientes figuras:

- copropietarios
- coherederos
- coposeedores
- comuneros
- multifamiliar

Estas afirmaciones revisten extraordinaria relevancia, impactan grandemente y refuerzan lo que ampliamente he manifestado y sostenido: Si los ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, si los magistrados de los Tribunales Colegiados de Circuito confunden el condominio con otras figuras jurídicas, ¿Que exigencia podríamos hacer a una persona normal, común y corriente que adquiere simplemente una casa bajo el régimen de propiedad en condominio en cuanto a sus derechos y obligaciones?

B). El régimen de propiedad en condominio se constituye por una declaración de voluntad del constituyente de ese régimen y por ministerio de ley; sin embargo, por considerar el legislador que esta figura jurídica es de utilidad pública, se producen una serie de consecuencias para los futuros adquirentes de las unidades privativas, que se traducen en limitaciones de sus derechos y el aumento de sus obligaciones.

C). La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo; sin embargo, este órgano no tiene ninguna personalidad jurídica y por tanto, no es susceptible de tener derechos ni obligaciones Y así lo ratifican muchas de las tesis analizadas; no obstante, extrañamente algunos criterios de los propios juzgados federales, consideran que los condominios si tienen personalidad y por tanto, como entidades morales, pueden hacerse representar a fin de defenderse en litigios.



D). Por lo que se refiere al administrador del condominio, existen tesis aisladas que le reconocen la calidad de representante del condominio, pero solo tratándose de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, de conformidad a lo dispuesto por el dispositivo correspondiente de su reglamentación. Al respecto, resalta una tesis en la que para estos efectos, se reconoce al condominio como persona moral, y al administrador, como su representante.

Sin embargo, a pesar de lo antes mencionado, resulta que por lo que se refiere a la materia laboral, el administrador no tiene la representación de los condóminos, pues si contrata a algún empleado para que trabaje en el condominio, la relación laboral que se dará con este trabajador, no será con el administrador que lo contrató, sino con cada uno de los condóminos, cuestión que resulta absurda pues éstos en lo personal, no consintieron esa relación, sino que fue el administrador del condominio en su representación, como “ente moral”.

Pero, de acuerdo con otro criterio, resulta que sí va existir una responsabilidad solidaria del administrador del condominio y los condóminos para responder ante conflictos laborales con trabajadores del condominio, pero no en virtud de una representación del primero sobre los segundos, sino en virtud de una intermediación laboral.

E). Otro aspecto muy importante y también regulado de forma deficiente por

nuestro legislador federal, es el relativo a la asamblea de condóminos.

Por un lado, esta se define como el “órgano supremo” del condominio, facultada para tomar todas las decisiones importantes del condominio, tales como nombramientos y revocaciones tanto del Administrador como del Comité de Vigilancia, así como el establecimiento de sus facultades y limitaciones, entre otras.

Sin embargo, en algunas tesis se le reconoce personalidad jurídica así como atribuciones diversas a la asamblea de condóminos, por lo que se crean confusiones respecto a la verdadera naturaleza jurídica tanto del condominio, como de sus órganos y representantes.

F). Finalmente, por lo que se refiere a las cuotas de mantenimiento que por ley están obligados a pagar los condóminos, existen también diversas tesis que regulan e interpretan los dispositivos correlativos de las leyes sobre este tipo de propiedad en condominio, las cuales, las consideran como prestaciones periódicas, por lo que prescriben a los 5 años de que se vuelven exigibles.

Las tesis son coincidentes tanto en la existencia de esta obligación, su periodicidad y el plazo en que opera la prescripción negativa para exigir su pago.

Por todo lo expresado, se justifica perfectamente la necesidad de regular al condominio en la materia que le corresponde (esto es, en la civil), creando una ley moderna que determine, previo estudio y conocimiento profundo y detallado de la problemática constitucional, legal y práctica de esta figura, una nueva regulación que cree incluso las instituciones necesarias para que el Estado responda de manera eficaz y expedita a las exigencias y necesidades de la población que vive o trabaja en este tipo de inmuebles, la cual es cada vez más numerosa.

## FUENTES DE INFORMACION

### A. LIBROS

ALESSIO ROBLES Miguel. *Temas de Derechos Reales*. Ed. Porrúa. México. 2004.

BONNECASE Julien. *Elementos de Derecho Civil*. Tomo I, trad. Esp. Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana. México. 1985.

\_\_\_\_\_ *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Tomo I., Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V. México. Traducción y Compilación. 1997. Pág. 479.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *La propiedad de pisos o departamentos en Derecho Mexicano*. 3ª. Edición. Ed. Porrúa. México. 1994

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. *Las Garantías Individuales*. Ed. Porrúa. 40ª Edición, México, 2008. Edición actualizada por Ignacio Burgoa Llano.

BUSTOS VALDERRAMA, Jorge Alberto. *Locuciones Latinas Más Usuales*. Publicación Digital editorial-atamiri.com © Editores ATAMIRI S.A., disponible en <http://www.editorial-atamiri.com/PublicacionesDigitales.html>

CARBONELL Y SÁNCHEZ, Miguel. *Sobre el Concepto de Jurisprudencia en el Sistema Jurídico Mexicano*. Revista Jurídica. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Biblioteca Jurídica Virtual. Nueva Serie Año XXIX. Número 87 Septiembre-Diciembre 1996. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (Versión digital, Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/87/art/art2.htm>)

CARRERAS MALDONADO, María. “*Declaración Unilateral de la Voluntad*” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo III. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México

CASTRO Y CASTRO, Juventino V. *Lecciones de Garantías y Amparo*. Ed. Porrúa. México

DE PABLO Carlos. *El Contrato, un Negocio Jurídico*. Editorial Porrúa. México 2002.

DE PINA Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes-Sucesiones*. Vol. II. 11ª Ed. Editorial Porrúa. México 1987.

DOMINIO PUBLICO. Exposición de motivos del Reglamento de Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental Versión digital.

Disponible en <http://www.tff.gob.mx/Cont/ExpMotiv.htm>

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez*. 9ª Ed. Editorial Porrúa. México 2003.

ENGELS Federico. *El origen de la familia, la propiedad privada y el estado*. 18ª. Reimpresión. Ed. Ediciones Quinto Sol, S.A. de C.V. México. 1994

FLORES GARCIA Fernando. Acción en Diccionario Jurídico Harla. Volúmen 4, Derecho Procesal. (Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, A.C.) Ed. Oxford University Press Harla, S.A. DE C.V.

GALINDO GARFIAS Ignacio. *Derecho Civil*. 7ª Edición. Ed. Porrúa. México. 1985.

GAXIOLA Y MORAILA, Jorge Federico. “*Derecho Privado y Derecho Público*” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Tomo III. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México

GONZÁLEZ, Ma. del Refugio *Código* en Diccionario Jurídico Mexicano. A-C Instituto de Investigaciones Jurídicas. Editorial Porrúa UNAM, 3ra. Edición 2004,

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ Ernesto. *El Patrimonio. El Pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad*. 5ª Ed. Editorial Porrúa. México 1995.

GUZMÁN ARAUJO Gerardo. *El Condominio. Su constitución, compraventa y administración*. 4ª edición. Ed. Trillas. México 1997.

MARTÍNEZ ALARCÓN Javier. *Teoría General de las Obligaciones*. 2ª Edición Ed. Oxford. México. 2000.

ORDÓÑEZ Ruiz José Luis. *Todo sobre la Administración de Condominios*. Ed. Limusa. México 1991.

OKGAZ, Alfredo. *Actos Jurídicos* en Enciclopedia Jurídica Omega. Tomo I, Edición Dusrill, S.A, Buenos aires, Argentina 1992

ORTIZ URQUIDI Raúl. *Derecho Civil*. 3ª Edición. Editorial Porrúa. México, 1986.

PEREZ DUARTE Y N. Alicia Elena T III P 126 “*Derecho del Tanto*” y *Retracto*” DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo III y Tomo VII INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México

PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editorial Nacional. México, D.F. Traducción de José Ferrández González. 1975.

POLANCO BLANCAS, Elías. Vía de apremio en Diccionario Jurídico Harla. Volúmen 4, Derecho Procesal. (Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, A.C.) Ed. Oxford University Press Harla, S.A. DE C.V.

RICO ÁLVAREZ Fausto y GARZA BANDALA Patricia. *Teoría General de las Obligaciones*. Ed. Porrúa. México, 2005.

ROJINA VILLEGAS Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión. Décima segunda Edición. Editorial Porrúa. México. 2000.

SILVA Armando V. *Código* en Enciclopedia Jurídica Omeba. Código. Tomo III. Edición Dusrill, S.A, Buenos aires, Argentina 1992

SOTO ÁLVAREZ CLEMENTE. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3ª Edición. Ed. Limusa. México. 1989.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. *Jurisprudencia. Su Integración*. Primera reimpresión de la Segunda Edición. México. 2006.

TAMAYO Y SALMORÓN, Rolando, “*Personas Colectivas*” en DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO Tomo VII (P-Reo) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Universidad Nacional Autónoma de México Primera edición: 1984. México

VILLORO TORANZO Miguel. *Introducción al Estudio del Derecho*. 7ª Edición. Ed. Porrúa. México. 1987.

## **B. DISPOSICIONES JURIDICAS.**

### **1. Federales**

#### **a. VIGENTES**

(Disponibles en:  
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>)

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley de Amparo, Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley Reglamentaria de las Fracciones I y II del Artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación

### **2. Estatales**

## a. VIGENTES

### i. Del Estado de Querétaro

(Disponibles en:  
<http://www.queretaro.gob.mx/rubros.php?id=8>)

- Código Civil para el Estado de Querétaro
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro
- Código Urbano para el Estado de Querétaro
- Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro
- Ley para el Fomento y Regulación de las Instituciones de Asistencia Privada para el Estado de Querétaro

### ii. De otros Estados de la República

(Disponibles en:  
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/>)

- Código Civil para el Estado de Coahuila
- Código Civil para el Estado de Guanajuato
- Código Civil para el Estado de Quintana Roo

## b. NO VIGENTES

### i. Del Estado de Querétaro

- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja-California adoptado para el Estado de Querétaro. Edición Oficial del Estado. México. Tip. De J.M. Aguilar Ortiz, 1ª de Santo Domingo número 5. (1872)
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Para el Estado de Querétaro (1973)

## **C.- PUBLICACIONES ELECTRONICAS**

### DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA

Vigésima segunda edición. © Real Academia Española, 2003 © Espasa Calpe, S.A., 2003. Edición electrónica. Versión 1.0 El texto del Diccionario corresponde a la segunda tirada, corregida, de la vigésima segunda edición del Diccionario de la lengua española de la Real Academia Española.

### JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS IUS 2008

(junio 1917-junio 2008),  
Comité de Publicaciones y Promoción Educativa de la Suprema Corte de Justicia de la Nación