



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

NATURALEZA JURÍDICA DEL  
CONDOMINIO

ELENA MARGARITA MATA LOERA

Tesis presentada para optar por el Título de Licenciado en  
Derecho con Reconocimiento de Validez Oficial de  
Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,  
según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.

Zapopan, Jalisco, 15 de Junio de 1999.



CLASIF: \_\_\_\_\_  
ADQUIS: \_\_\_\_\_ 49791 \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_ 18/05/03 \_\_\_\_\_  
DONATIVO DE \_\_\_\_\_  
\$ \_\_\_\_\_





**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

**SEDE GUADALAJARA**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL  
CONDOMINIO**

**ELENA MARGARITA MATA LOERA**

Tesis presentada para optar por el Título de **Licenciado en Derecho** con Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA, según acuerdo número 86809 con fecha 13-VIII-86.

Zapopan, Jalisco. 15 de Junio de 1999.



# UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

## DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

C ELENA MARGARITA MATA LOERA  
Presente

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Exámenes Profesionales y después de haber analizado el trabajo de titulación en la alternativa TESIS titulado: **"NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO"** presentado por usted, le manifiesto que reúne los requisitos a que obligan los reglamentos en vigor para ser presentado ante el H. Jurado del Examen Profesional, por lo que deberá entregar siete ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

Atentamente

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



LIC. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA

Zapopan, Jalisco a 15 de Marzo de 1999.

UNIVERSIDAD PANAMERICANA,  
SEDE GUADALAJARA.  
P R E S E N T E.

Comunico a ustedes que el trabajo de tesis profesional realizado por la señorita ELENA MARGARITA MATA LOERA, titulado "NATURALEZA JURÍDICA DEL CONDOMINIO" y que realizó bajo mi dirección, lo he aprobado por reunir los requisitos suficientes para ello.

Lo que comunico a ustedes para los efectos escolares correspondientes.

**ATENTAMENTE**



**LIC. ALBERTO JOSÉ ALARCÓN MENCHACA**

## INDICE

	PÁG.
INTRODUCCION .....	8
PRIMERA PARTE EL CONDOMINIO FORMA ESPECIAL DE COPROPIEDAD	
CAPITULO I ANTECEDENTES	
3.- Roma .....	14
4.-Edad Media .....	17
5.-Código de Napoleón .....	18
6.- Época Actual .....	19
CAPITULO II NATURALEZA JURIDICA	
7.-Generalidades .....	21
Teorías que la explican:	
8.-Servidumbre .....	22
9.-Derecho de Superficie .....	24
10.- Usufructo .....	24
11.- Sociedad .....	25
12.-Teoría Dualista .....	26
13.-Comunidad .....	26
CAPITULO III PROPIEDAD Y COMUNIDAD	
14.-Generalidades .....	28
15.-Acepciones .....	29
16.-Características .....	30

17.-En cuanto al titular .....	31
18.-En relación al propietario .....	32
19.-En cuanto al objeto .....	32
20.-Contenido .....	34
21.-Aprovechamiento total .....	35
22.-Otras características .....	36
23.- Definición .....	37
24.-Comunidad .....	38
25.-Generalidades .....	38
26.-Acepciones .....	38
27.-Ejercicio de los derechos en comunidad .....	40

#### CAPITULO IV COPROPIEDAD

28.-Concepto .....	45
32.-Comentario .....	46
33.-Facultades de los copropietarios .....	49
34.-Clasificación del primer grupo .....	49
35.-Uso de la Cosa .....	50
36.-Derecho relativo al disfrute .....	53
37.-Derecho a la administración .....	53
38.-Acción reivindicatoria .....	54
39.-Alteración de la cosa .....	56
40.-Segundo grupo .....	56
41.-Síntesis de los comentarios .....	59
42.-Otros derechos .....	60
43.-Derecho a la división de la cosa .....	61
44.-Derecho al tanto .....	62
45.-Obligaciones del los copropietarios .....	62
46.-Estructura de las facultades .....	64
47.-Sujeto activo .....	65

48.-Sujeto pasivo .....	65
49.-Objeto .....	65

CAPITULO V  
COMENTARIO A LA TEORIA DUALISTA  
QUE EXPLICA EL CONDOMINIO

50.- Crítica .....	66
51.-Concepto de condominio .....	71

CAPITULO VI  
DIFERENCIAS ENTRE LA COPROPIEDAD Y EL CONDOMINIO

52.-Diferencias .....	73
53.- Indivisión .....	73
54.-Derecho del tanto .....	74
55.-Constitución .....	74

SEGUNDA PARTE  
TRATO LEGISLATIVO DEL CONDOMINIO EN EL CODIGO CIVIL DEL  
ESTADO DE JALISCO

CAPITULO I  
LEGISLACION

56.-Código Civil de Jalisco - Antecedentes .....	77
57.-Naturaleza de la Institución .....	82
Derecho Vigente	
58.-Creación del condominio .....	85
59.-Reglamento interior .....	86
60.-Organización del condominio .....	88

61.-Clases de Asambleas .....	91
62.-Condominios duplex .....	94

CAPITULO II  
DISOLUCION DEL REGIMEN

63.-Extinción del condominio .....	95
------------------------------------	----

CAPITULO III  
CONCLUSIONES

Conclusiones .....	99
Abreviaturas .....	103
Bibliografías .....	104

## INTRODUCCIÓN

No puede negarse el que la exclusividad en el aprovechamiento de los bienes constituye la regla de conducta humana que tiene su manifestación en el adjetivo posesivo -mío- y que expresa una idea de pertenencia, poder de la persona sobre la cosa en la que se ejerce un derecho. Pero también siendo el ser humano un sujeto interrelacionado con otros individuos en un medio social, tal principio se amplía para adquirir una mayor dimensión aplicable a un grupo de personas con las que se guarda relación social y lo denominamos -lo nuestro-; asignando con ello la posibilidad de beneficio a varias personas o determinado grupo señalado. La diferencia de lo mío y lo ajeno es una idea fundamental en la concepción del Derecho (coto o límite a la actividad de los individuos en un medio social) que ha encontrado su contenido patrimonial en la idea de pertenencia y su expresión más completa en la institución jurídica de la propiedad cuando se refiere a los bienes materiales.

Históricamente, coinciden los estudiosos en que en los estadios de desarrollo humano más remotos, predominó la propiedad colectiva en la que el grupo aprovecha en forma común bienes que le rodean para su subsistencia, con el reparto de los frutos recolectados o la pieza de caza cobrada, pero aun en esta edad antigua, en tal reparto se fue individualizando el goce reservándose al jefe determinados frutos o partes de la caza y asignándose a los componentes el derecho a determinados bienes o partes según su importancia tribal. Como podemos apreciar de lo anterior en el aprovechamiento de los bienes, desde las remotas organizaciones sociales coexistían el derecho individual y el colectivo asignándose el goce de las cosas tanto al individuo como al grupo.

Con el asentamiento de los pueblos nómadas en un territorio determinado surge una relación íntima entre el individuo y la porción del territorio sobre el que ejerce dominio y en donde obtiene junto a su familia la posibilidad exclusiva de su goce o aprovechamiento. Tal situación de hecho genera la propiedad, que en algunos pueblos como en el romano ha de adquirir perfiles de un aprovechamiento más o menos absoluto.

La propiedad se presenta ante nosotros como una suma de facultades sobre una cosa que proporciona al dueño beneficios económicos que obtiene no tan solo con su uso directo (frutos) sino también como valor de cambio, con su enajenación o la transmisión de algunas facultades de goce a favor de terceros, creando derechos reales como lo son el usufructo, uso, servidumbre, etc., supuesto en que coexisten sobre la misma cosa diversos derechos que facultan a diferentes personas a aprovecharla, esto es, a obtener los beneficios que permite su derecho.

Como podemos apreciar el doble o múltiple aprovechamiento por coexistencia de derechos reales sobre una misma cosa resulta frecuente en el Derecho y necesarios en la vida de relación humana.

Cierto es que el ser humano, y no por egoísmo, prefiere obtener los satisfactores a sus necesidades aprovechando en forma directa y exclusiva los bienes que los proporcionan, esto es, evitando hasta lo posible el concurso de las voluntades de otras personas con las que pudiere entrar en conflicto; de ello la importancia de poder disponer de las cosas, de aprovecharlas en forma exclusiva obteniendo su máxima utilidad con el respeto de los demás; pero también lo es

que nuestra existencia social depende muchas veces de la participación de otras voluntades para obtener de los propios objetos su mejor empleo.

2.- Entre las diversas formas de aprovechamiento por varios individuos de un bien inmueble y que ha tenido notable incremento en nuestro país en el presente siglo lo está aquélla, reconocida por nuestro derecho positivo, en que se asignan partes de la cosa al uso y disfrute exclusivo y partes de uso común a sus titulares y que la voz popular ha identificado con el nombre de *condominio* y que es a la vez la que utilizaremos en este trabajo al referirnos a este tipo de aprovechamiento múltiple.

Este fenómeno jurídico social de aprovechamiento múltiple de las cosas se ha presentado en sus primeras manifestaciones históricas, teniendo como objeto material los edificios con departamentos en que se faculta a sus dueños al uso y disfrute exclusivo de unidades habitacionales (piso y departamentos), así como el uso y goce de partes comunes; pero admitir como única forma de manifestación de esta figura jurídica los inmuebles divididos en pisos o departamentos es negarle la posibilidad de una rica y variada aplicación que requiere la vida moderna y con los cuales se pueden resolver múltiples necesidades sociales de aprovechamiento colectivo de un mismo bien como lo pueden ser condominios de índole agrícola, ganadera, industrial, profesional, de recreo, etc., como atinadamente se admite ejemplificativamente en las reformas adoptadas en el Código Civil en el Estado de Jalisco en vigor desde el 14 de septiembre de 1995 (artículo 1004).

Las nuevas formas de convivencia o de relación que se presentan en un lugar y época determinados, requieren necesariamente ser reguladas por disposiciones que establezcan la medida o límite en la actividad individual y

colectiva dotándolo de una permanente seguridad y certeza. La permanencia en el tiempo y espacio de ninguna forma implican inmutabilidad porque ello sería contrario a la realidad histórica que se nos presenta en constante cambio y transformación.

Como lo afirma Isaac Guzmán Valdivia: "...la convivencia humana se caracteriza por su fluidez, su movilidad, por su cambiar incesante, por su inestabilidad, por ser una convivencia en la que las relaciones se crean, se modifican, se alteran, como lo hacen los propósitos que bullen constantemente en la conciencia del hombre; porque se trata, en verdad de una auténtica convivencia histórica".<sup>1</sup>

"El derecho tiene una función de seguridad, orden cierto y eficaz -nos dice Recaséns Siches- ¿Pero seguridad de qué? seguridad de aquello que la sociedad de una época le importa garantizar, por estimarlo ineludible para sus fines. De aquí que el contenido del Derecho varíe según los pueblos y los tiempos en el proceso de la historia".<sup>2</sup>

Por lo anterior y admitiendo que la reserva de posibilidades de manifestación en la vida compartida es infinita, el mérito tanto del tratadista del derecho como del legislador consiste en dar explicación al fenómeno social existente comparándolo con supuestos de conducta previstas con anterioridad para aplicarle las mismas soluciones y en caso de que la nueva situación rebase los viejos moldes reunir las características que presenta en un nuevo concepto o definición y en el caso del derecho positivo, crear las disposiciones adecuadas que regulen el nuevo supuesto eficazmente. Atendiendo a la mutabilidad del orden jurídico se ha establecido válidamente "la vida social de nuestros tiempos es tan

---

<sup>1</sup> Isaac Guzmán Valdivia. El Conocimiento de lo Social, pag 21.

variable, compleja y dinámica que las ordenaciones jurídicas, incluso cuando están elaboradas con competencia exquisita y previsoramente, quedan muchas veces incapaces de amoldarse a toda realidad”<sup>3</sup> (Encíclica PIT).

El llamado condominio, por ser un tema muy discutible, lo reciente de sus vivencias sociales y además las múltiples posibilidades de manifestación en un futuro cercano, contiene los ingredientes necesarios para motivar su estudio, lo que nos proponemos llevar a cabo no obstante lo complejo del tema y las limitaciones propias de quien se inicia en la ciencia del Derecho. Por ello solicito de los lectores de éste trabajo su indulgencia para los errores que pueda contener, así como su comprensión que representa un estímulo al esfuerzo realizado.

---

<sup>2</sup> Recasens Siches. Tratado General de Filosofía del Derecho, pag 222.

<sup>3</sup> Encíclica Pacem in Terris. Juan XXIII, 11 de abril de 1963.

PRIMERA PARTE

EL CONDOMINIO

FORMA ESPECIAL DE COPROPIEDAD

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES

3.- Es difícil reconocer que en el Derecho Romano se admitiera la posibilidad de la copropiedad con asignación de partes de uso y disfrute exclusivo de los condominios dada la organización de la propiedad en la antigua Roma. El *mancipium* del *jus civile* somete al poder soberano del pater familia las cosas pertenecientes al grupo familiar quien debe mantenerlas en familia a través de la fórmula hereditaria romana. El fundo, nos dice Juan Iglesias<sup>4</sup>, presentaba como características el ser sagrado en sus confines, ilimitado en el sentido de absoluto y exclusivo, absorbente, porque todo lo que está en el fundo a él se incorpora, y perpetuo. Posteriormente surge la verdadera propiedad individual en Roma (*dominium*) que aunque no es definida se le concibe con la mayor libertad posible, como un poder pleno sobre una cosa corpórea que se manifiesta a través de las facultades de usar, disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc.

Reconociendo como principio fundamental en el Derecho Romano la exclusividad de la propiedad contenida en la fórmula de Celso: *duorum in solidum dominium esse non potest*,<sup>5</sup> no es admisible la coexistencia de varios propietarios sobre la misma cosa, esto es, sin posibilidad de pertenecer *in solidum* a varias personas, sólo admitiéndose como comunidad de propiedad proindiviso o por cuotas ideales sin atribución de partes físicas. Así su forma primitiva de *consortium inter fratres*,<sup>6</sup> sólo facultaba a los *filifamilias* herederos a un ejercicio

<sup>4</sup> Juan Iglesias. Derecho Romano. Historia e Instituciones, págs 247 y sigs.

<sup>5</sup> D.13.6.5.15. ..Et art. duorum quidem in solidum dominium vel possessionem esse non potest, nec quemquam partis corporis dominium esse... (Y dice que ciertamente no puede ser de dos íntegro el dominio o la posesión, ni cualquiera ser señor de parte de la cosa...)

<sup>6</sup> Gayo, 3,154 a-b. 3.154 a : ...Olim enim mortuo patre familias inter suos heredes quaedam erat legitima simul et naturalis societas, quae appellabatur eretionon cito, id est dominionon divisio: erectum enim dominium est, unde erus dominus dicitur: ceterum autem dividere est, unde caedere et secare dicimus; 154 b : Alii quique, qui volebant eandem habere societatem, poterant id consequi apud praetorum certa legis actione. In hac autem societate fratrum suorum ceterorumque qui ad exemplum fratrum suorum societatem coierint, illud proprium erat, quid vel

dominical *in solidum* y es posteriormente en al época clásica donde surge el ejercicio *pro parte*.

Por otra parte, considerada en Roma la comunidad o copropiedad como una situación transitoria y que era fuente interminable de conflictos se buscó por todos los medios su extinción mediante la acción *communi dividundo* para el efecto de que las cosas divisibles por su naturaleza se dividieran en una parte proporcional a la cuota de cada condueño y en los casos de indivisibilidad se enajenaba a un tercero o se adjudicaba a uno de los condóminos. La *actio communi dividundo*, nos dice Juan Iglesias, "... no se limita a la función de dividir la cosa común, sino que tiene también por objeto regular toda suerte de relaciones de crédito surgidas durante el estado de comunidad. El *iudex*, en efecto, tiene facultad para pronunciarse en orden al equitativo reparto de los gastos, de los daños y los frutos *-praestationes-*. En el Derecho Justiniano, la *actio communi dividundo* se configura como acción mixta *-tam in rem quam in personam-*, con la particularidad de que es posible ejercitarla por razón de las solas *praestationes*, ya sea quedado indivisa la cosa, ya habiéndola dividido anteriormente".<sup>7</sup>

Es probable que no obstante las acciones extinguidoras de la copropiedad existentes en el Derecho Romano *-communi dividundo, familia erescundae-* ya sea con motivo de los lazos familiares o por los perjuicios económicos que trajera consigo la división de la cosa y por ello, con el consentimiento de los condóminos el uso de la misma o partes de ella se llevara a cabo por cualquiera de los comuneros, tal situación, independientemente que era temporal y no permanente, generaba derechos de naturaleza personal *-pro socio-* que en el derecho de Justiniano se incorpora a la acción real y configura una acción mixta por la que se

---

unus ex sociis communem servum manumittendo liberum faciebat et omnibus libertum adquirebat: item unus (rem co)mmunem mancipado eius faciebat, qui mancipio accipiebat...

<sup>7</sup> Juan Iglesias. Ob.cit., págs 300 y 301.

obtendrá la extinción de la comunidad mediante la división de la cosa y las obligaciones recíprocas de los copropietarios, surgidas de la comunión.

El título III, libro X del Digesto, contiene interesantes y valiosos principios relativos a la acción *communi dividundo*, de los que tomamos los siguientes:

“Ha sido necesario establecer el juicio *communi dividundo* porque la acción *pro-socio* más bien concierne a las obligaciones personales que a la división de la cosa, y no procede, si la cosa no es común”.<sup>8</sup>

“Poco importa que la cosa sea común entre las partes a consecuencia de un convenio expreso de sociedad o sin convenio, porque la acción tiene lugar en uno y otro caso...”<sup>9</sup>

“El objeto de la acción: a.- División de la cosa; b.- Reparaciones que han sido hechas para conservarla; c.- Los deterioros; d.- Lo que los socios han ganado o perdido a consecuencia de la cosa”.<sup>10</sup>

“La acción concierne también a las obligaciones recíprocas de los copropietarios, por concepto de gastos y de frutos”.<sup>11</sup>

Menos probable es que en Roma se admitiera como forma de uso y aprovechamiento el condominio fraccionado derivado principalmente de la construcción en inmueble ajeno, como señalan algunos comentaristas y de lo que nos informa Jerónimo González<sup>12</sup> ya que tal forma se excluye conforme al principio *superficies solo cedit*<sup>13</sup> que incorporaba al fundo romano lo que en él estaba levantado o construido.

---

<sup>8</sup> Fr.1

<sup>9</sup> Fr.2

<sup>10</sup> 3

<sup>11</sup> 4-3

<sup>12</sup> Citado por Borja Martínez Manuel. La propiedad de pisos o Departamentos en el Derecho Mexicano, pag 22

<sup>13</sup> Inst.2.1.29-30 - *Omne quod modificatur solo cedit* -.

4.- Se dice que es en la Edad Media la época en que surge con mayor fuerza la forma de aprovechamiento de la propiedad en condominio alcanzando su desarrollo y popularidad por las necesidades que había de habitación en las ciudades amuralladas con una población creciente y la imposibilidad de un crecimiento horizontal; lo que obligó a los moradores al fraccionamiento de las casas por pisos y aún por habitaciones.

Señala Hüber: "Hay casas que por ser estrechas, no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir inspiraciones de la ley, que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios".<sup>14</sup>

Afirma Borja Martínez que en la legislación formada por la tradición en Francia denominada costumbre, es en donde sin lugar a dudas encontramos preceptos que "se refieren a la división de las casas por pisos: probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas". "...El artículo CCLVII (215 de la primitiva redacción) de la costumbre de Orleans del año 1509 dice: "Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo está obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso; y el que tiene el alto está obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso juntamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están adelante de las referidas casas".<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Hüber, citado por Borja Martínez M., op. cit. pág. 22.

<sup>15</sup> Borja Martínez M., op. cit., pág. 24.

El artículo 116 de la costumbre de Auxerres del año 1561 dice: “Entre varias personas a una de las cuales pertenece la parte baja está obligado a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta pueda sostener encima y está obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima está obligado a hacer otro tanto en lo alto, y a de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daño...”.<sup>16</sup>

“Grenoble ha sido desde hace mucho tiempo -dice Roger Thévenot- el dominio de elección de la copropiedad, en razón del hecho que la ciudad se encuentra encerrada en un cerco de murallas. Fue necesario pues, construir a lo alto y la división de casas por pisos llegó a ser general. Con el tiempo las murallas que rodean la ciudad desaparecieron, pero esta transformación no trajo la impresión del antiguo uso y muchas casas nuevas son divididas, como las antiguas. Los empresarios que las construyen por especulación, encuentran más fácil venderlas por pisos que en un solo lote”.<sup>17</sup>

5.- La primera legislación que hace figurar esta institución en un Código es la de Napoleón ( después de haberla incluido en diversas costumbres: Orleáns de 1509, Grenoble Siglo XVIII, Rennes 1720) el cual, según Jerónimo González merece los honores de la traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo Francés: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como siguen: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios en proporción al valor

<sup>16</sup> Borja Martínez M. op.cit., pág. 24.

<sup>17</sup> Citado por Borja Martínez M., op. cit. pág. 25.

del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”.<sup>18</sup>

Al respecto, los propietarios hicieron contratos que a su vez detallaban aquellos aspectos no contemplados en la ley, paliando de este modo la insuficiencia del Código Civil.

6.- El supuesto de la propiedad en condominio, expresión que ha sido admitida popularmente para identificar el aprovechamiento por varias personas de un inmueble con asignación de partes exclusivas y comunes, irrumpe en este siglo como respuesta a una necesidad social, de satisfacción inaplazable, que obedece a los requerimientos de habitación de un gran sector de la población. En Europa aparece tal fenómeno social debido principalmente al aumento en el índice de población aunado a la destrucción de las ciudades por las guerras y una nueva política de beneficio social basada en la imperiosa necesidad de dotar de morada a grandes sectores sociales.

En nuestro país la necesidad de una vivienda digna en las grandes ciudades y principalmente en la capital de la República se vuelven angustiosas debido a diversos factores sociales, políticos, económicos, demográficos y financieros entre los que podemos señalar al desplazamiento masivo de la población rural a las ciudades, el crecimiento anárquico de éstas con grandes deficiencias administrativa, una política de desaliento a los inversionistas arrendadores, el alto costo de la propiedad inmueble urbana y de los materiales de construcción. Las anteriores circunstancias favorecieron la construcción de

---

<sup>18</sup> Citado por Borja Martínez M. op. cit., pág. 26.

unidades habitacionales en condominio como una forma novedosa de economizar en lo que a los inmuebles se refiere exigiendo una adecuada reglamentación para su aprovechamiento.

## CAPITULO II

### NATURALEZA JURÍDICA

7.- Determinar la naturaleza jurídica del llamado condominio ha sido uno de los problemas más debatidos por los teóricos del Derecho y el problema se inicia en la denominación del propio fenómeno social jurídico que se somete a estudio; así a esta forma de aprovechamiento o goce de la propiedad inmueble por varias personas se le ha designado como: Propiedad Horizontal, Propiedad por Pisos o Departamentos, Parcelación Cúbica de la Propiedad, Propiedad por Planos, División Horizontal del Dominio. Expresiones que conllevan en su denominación la naturaleza jurídica que el autor reconoce a esta institución. Nosotros para los efectos de este trabajo hemos adoptado el término condominio, por la aceptación popular que ha tenido tal expresión para significar tal fenómeno. Reconociendo de antemano el que este término no debemos identificarlo, por lo pronto, con su connotación romana de Copropiedad y Propiedad Común.

Estimamos que lo primero que debe hacerse es contemplar el fenómeno en su manifestación social; precisar, cuál es la situación de hecho que presenta, para posteriormente dotarlo de significación jurídica, esto es, si queda comprendido en una institución acertadamente definida o conceptuada y precisar si se agota en su descripción o tiene particularidades que rebasan tal institución y en qué medida.

El fenómeno social que se presenta ante nosotros contiene los siguientes elementos:

- a) Uno o varios bienes inmuebles.

b) Propiedad de uno o varios individuos (o libre disposición que mediante un acto creador establecen).

c) Es aprovechada en su uso y disfrute en forma individual por varias personas en partes determinadas y en forma colectiva por todos.

d) De naturaleza perpetua.

e) Que puede transmitirse o enajenarse libremente.

Con los anteriores elementos veamos algunas de las teorías que tratan de explicar esta situación adecuándola a otras instituciones jurídicas conceptuadas anteriormente.

8.- SERVIDUMBRE. Hernán Raciatti <sup>19</sup> menciona que ésta teoría concibe a la institución en estudio como la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común (escaleras, patios, etc.) mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento.

A la anterior postura se le hacen las siguientes objeciones:

Es uniforme la doctrina al estimar que la servidumbre “Son gravámenes reales que imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo, propiedad de diferente dueño para beneficio o mayor utilidad del primero”.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Citado por Borja Martínez M. op. cit., pág 31.

<sup>20</sup> Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo 11 de Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, pág 135.

De la anterior definición obtenemos en la servidumbre las siguientes características que difieren de la institución que analizamos:

1.- **La existencia de dos bienes inmuebles.** En el condominio los derechos de cada copropietario son sobre el mismo inmueble.

2.- **Que sean de diverso dueño,** es decir que se constituya sobre un bien inmueble de otro, nunca podrá haber servidumbre sobre cosa propia: en el condominio la escaleras, ascensores, etc., no son ajenos a cada copropietario, sino que por el contrario constituyen un derecho de uso común entre todos.

3.- La servidumbre **es un derecho real accesorio,** no tiene vida autónoma, no se puede vender, ni gravar, en cambio en esta forma de copropiedad existe el derecho de enajenación.

4.- Las servidumbres se conciben como **cargas impuestas sobre un predio a favor de otro,** en la cual se da una mayor utilidad o aprovechamiento a uno, limitando los beneficios del otro predio. En el condominio las limitaciones se traducen en restricciones recíprocas entre vecinos.

5.- **La forma de extinción** de las servidumbres es la destrucción o el imposible uso de la misma debido a su mal estado, en cambio el condominio persiste a pesar de que la cosa perezca. Rojina Villegas señala al respecto lo siguiente: "Si el edificio es demolido, o si por caso fortuito o fuerza mayor ocurre la destrucción del mismo los copropietarios de las cosas comunes tendrán desde luego derecho sobre el terreno".<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Rojina Villegas R. op.cit., pág. 118.

9.-DERECHO DE SUPERFICIE. El derecho de superficie ha existido desde la época del Imperio en el Derecho Romano y era considerado como un derecho real sobre bien ajeno.

Esta figura ha dado lugar a teorías que la identifican con el condominio a pesar de que en éste último hay algo más que un derecho de construcción.

En el condominio “existe un conjunto de bienes que son comunes. desde luego, el terreno sobre el cual se ha construido el edificio”<sup>22</sup> Es decir, en el aprovechamiento sectorial individual cada condueño posee una parte del suelo y no un *ius in re aliena*. En el derecho de superficie no existe la copropiedad ya que cada titular tiene derecho sobre cosas diferentes; el superficiario no tiene ningún derecho sobre el terreno en que descansa el edificio.

10.- USUFRUCTO. Se ha sostenido que el condominio comporta la existencia de un usufructo, en base al *usus* que se da sobre el piso, departamento o sector, reservando la propiedad del mismo a persona distinta del utilista.

Esta teoría no toma en cuenta que en el usufructo el usufructuario es el único que puede usar la cosa y en el condominio existe un derecho común de uso sobre todas y cada una de las partes que integran el sector destinado al uso colectivo.

Además el condominio es transmisible por herencia mientras que el usufructo, salvo caso especial, se extingue con la muerte del usufructuario. Por

---

<sup>22</sup> Ibidem

último cabe señalar que el usufructo se ejerce sobre cosa ajena, aspecto que ya criticamos en párrafos anteriores (servidumbre).

11.- SOCIEDAD. Junto a las anteriores teorías existe otra que, influenciada por la práctica estadounidense, la concibe como una sociedad.

Al respecto, Boulanger y Ripert estiman que si bien la copropiedad "está organizada sobre el modelo de una sociedad", no llega nunca a constituirla.<sup>23</sup>

Gutiérrez y González<sup>24</sup> señala que entre la copropiedad y una sociedad existen 4 principales diferencias las que tomaremos como base para aplicarlas al condominio:

a) En cuanto a su **origen**, no hay posibilidad como en el condominio "de que la sociedad surja de un testamento, pues por definición de ley la sociedad es un contrato":

b) En cuanto a su **naturaleza** el condominio comporta la característica de ser una "situación de hecho, que el Derecho sólo reconoce o regula. En cambio la sociedad no existe si no hay una ley que le dé existencia y la reglamente.

c) En cuanto a su **fin** el condominio "lleva como finalidad el aprovechamiento y conservación de la cosa. En cambio la sociedad, que puede ser civil o mercantil, tiene una finalidad diferente".

d) En cuanto a sus **efectos en el mundo jurídico**: el condominio "no da lugar a la creación y nacimiento de una persona moral diferente de los copropietarios y en cambio la sociedad, por ficción de la ley, hace nacer una persona moral, que es diferente de cada uno de sus socios".

<sup>23</sup> Citado por De Ibarrola Antonio. Cosas y Sucesiones, pág 305.

<sup>24</sup> Gutiérrez y González. El Patrimonio, pág 356; respecto de los incisos b) y d) cabe señalar que el Código Civil de Jalisco actual le reconoce personalidad jurídica al condominio (art. 161, fracc. XII).

12.- TEORÍA DUALISTA. Una de las teorías más aceptadas por los legisladores, tratadistas y estudiosos del derecho es aquella que considera al condominio como la institución que comparte la naturaleza jurídica de una propiedad en relación al piso, departamento o local y la de una copropiedad respecto de las partes que son de uso común, ejemplo: escaleras, ascensores, etc., necesarios para la existencia, seguridad comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Entre los seguidores de esta doctrina se encuentran países como España, Francia y Latinoamérica, en donde diversos tratadistas han sostenido que el condominio no es un forma de goce de la propiedad, sino que existe en esta institución una amalgama entre el dominio exclusivo y al comunidad. Señalan que si la propiedad es el elemento principal y lo accesorio la copropiedad no se debe estimar que el condominio existe como especie derivada de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad (Battle Vázquez, Demófilo de Buen, Aubry, Reau y Laurent, Planiol, Ripert y Picard).

En nuestro país se ha compartido en alguna de sus legislaciones la misma postura y estudiosos como Manuel Borja Martínez, Antonio de Ibarrola y Rafael Rojina Villegas entre otros, han identificado al condominio como una propiedad que concurre en inseparable unidad con la comunidad.

13.- Frente a la anterior corriente doctrinaria se alzan los autores y las jurisprudencias que reconocen al condominio como un caso de copropiedad forzosa, que es la manera de presentarse esta institución ante una situación accidental o derivada del objeto en que recae.

Como apreciamos en las dos últimas posturas que tratan de explicar la naturaleza jurídica de esta institución en sus definiciones emplean con insistencia los términos de propiedad, para explicar el

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

instituciones, para después determinar si su uso o empleo es adecuado al conceptuar el condominio, porque sin esta base de entendimiento, difícil será establecer nuestro criterio sobre el tema. En efecto, si reconocemos como objeto del derecho de propiedad un bien material o corpóreo y determinado será impropio y nos conducirá al error su empleo en una definición que la contenga y se refiera a cosas incorpóreas. Por lo anterior proponemos hacer el esfuerzo en determinar el contenido y alcance jurídico que se ha dado a los términos propiedad y copropiedad.

### CAPITULO III

#### PROPIEDAD

14.- GENERALIDADES. La humanidad en su desenvolvimiento, ha necesitado para satisfacer sus necesidades, de diversos elementos, los cuales han sido tomados para su aprovechamiento del mundo exterior.

En los primeros estadios sociales no existió la institución de la propiedad, los objetos fueron poseídos en cuanto satisfacían en el individuo una necesidad inmediata; es mediante un desenvolvimiento intelectual posterior como se presenta en calidad de exigencia social el proteger situaciones de hecho resultantes del uso y consumo de los objetos por personas determinadas, mediante disposiciones de carácter legal.

El Derecho de propiedad en sus inicios, se limita a resolver situaciones existentes y a regular las relaciones que existían entre las personas en consideración a los objetos.

Al transcurso de los siglos esta institución ha evolucionado en la cultura jurídica de los pueblos, conceptuándosele en diversas formas y dándole diferentes contenidos en su reglamentación según las necesidades sociales a resolver.

A fines del siglo XVIII, ante el influjo de los humanistas, de los enciclopedistas y de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, cambia el sentido filosófico apareciendo el individuo como máximo valor, como medida de todas las cosas, colocándose en un orden superior al de la ley misma; la corriente filosófica de esta época, unida a las teorías de los fisiócratas, produjo

una tendencia acentuadamente individualista. En la concepción del derecho de propiedad se le reconocen las características de absoluto o inviolable.

El Código de Napoleón recoge los anteriores conceptos y considera al derecho de propiedad como un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo.

A fines del siglo pasado surge una corriente nueva que trata de dar solución a los problemas económicos resultantes del régimen individualista que creó desigualdades económicas entre los factores de producción, capital y trabajo. Las nuevas legislaciones buscan el lograr una mejor distribución económica entre los individuos, cuyas relaciones regulan.

La propiedad adquiere un carácter acentuadamente social, en cuanto a que su ejercicio está limitado por deberes y cargas que el Estado impone en beneficio de la colectividad.

15.-ACEPCIONES. Etimología - La palabra propiedad "viene de la voz latina *propietas*, de *pope*, cerca de",<sup>25</sup> teniendo un significado de proximidad y adherencia entre las cosas.

Conceptos - Son muy diversas las acepciones que se han dado a esta palabra, así desde un punto de vista filosófico, propiedad tiene el equivalente a una cualidad distinta de una cosa o una esencia; en un sentido vulgar y objetivo significa las cosas sometidas al poder del hombre; en un sentido económico representa el aprovechamiento que el hombre hace de las cosas de la naturaleza para satisfacer sus necesidades.

---

<sup>25</sup> De Caso y Romero Ignacio, Fco. Cervera y Jiménez Alfaro. Diccionario de Derecho Privado. Tomo II. pag 3148.

El derecho moderno reconoce a la palabra propiedad un sentido restringido y más técnico. Castán Tobeñas da el siguiente concepto: "La propiedad es un derecho real cuyo ámbito se circunscribe en un doble sentido, en cuanto recae en cosas corporales y en cuanto a diferencia de los demás derechos reales, atribuye al titular un poder general y pleno sobre la cosa".<sup>26</sup> Colín y Capitant,<sup>27</sup> en el mismo sentido aceptan el que la propiedad sólo recae en cosas corporales, muebles e inmuebles y en cuanto a su aplicación, en un sentido más amplio que se hace a muebles incorporeales para designar la facultad exclusiva atribuida al titular de esos derechos, debe admitirse en un sentido metafórico.

Por nuestro lado, nos reservamos admitir alguno de los conceptos dados del derecho de propiedad una vez que asimilemos sus características y contenido, mediante un procedimiento lógico, el que iniciaremos colocando a este derecho en la categoría más general a la que propiamente pertenece, derecho real, y posteriormente, según los caracteres diferenciales y específicos que presentan en relación con la misma categoría de derecho.

16.- CARACTERÍSTICAS. Iniciaremos el estudio de la naturaleza jurídica de la propiedad, aceptando que es un derecho real, por participar de las características siguientes: contenido económico, sujeción inmediata de la cosa al titular en virtud de una potestad jurídica y su carácter absoluto en cuanto a la obligación impuesta por la ley en todas las demás personas de respetar su ejercicio, tutela que se manifiesta en las acciones reivindicatoria y negatoria.

---

<sup>26</sup> Castán Tobeñas José . Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo II de Derechos Reales.Derecho de las Obligaciones. pág 14.

<sup>27</sup> A.Colín y H.Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil . tomo II. Vol .II de los Derechos Reales Principales. págs 96 y sigs.

17.-EN CUANTO AL TITULAR. El sujeto activo en el derecho de propiedad es único y exclusivo en cuanto al dominio de la cosa; cada objeto sólo puede tener un propietario que es aquél que está en posibilidad de obtener el mayor número posible de beneficios que la cosa reporte, siempre y cuando no tenga ningún gravamen, es decir, cuando se encuentra revestido de todos sus atributos, lo que se llama en doctrina propiedad plena o perfecta.

Esta característica consiste en que cada cosa forzosamente presenta un propietario, característica que no es común en los derechos reales en general, pues sobre un mismo bien pueden coexistir dos o más derechos reales de la misma naturaleza, como en los casos en que los inmuebles reportan varias servidumbres, dos o más hipotecas, etc.... aunque como afirma Rotondi: "...es verdad que en el derecho de propiedad puede ser admitido no sólo en su sujeto único, sino en varias personas conjuntamente, y en este segundo caso tenemos la copropiedad o el condominio. Pero incluso en la copropiedad no desaparece el carácter fundamental del dominio, o sea el ser absoluto, el señorío unitario respecto de la cosa. Sobre la cosa pueden existir varios derechos reales de diversos contenidos pero no varios derechos de propiedad: *duorum vel plurium in solidum dominium esse non potest*".<sup>28</sup>

Tal parece que existe contradicción entre lo afirmado por la anterior cita y la característica que apuntamos, pero basta con aclarar que mientras nosotros nos referimos al sujeto activo, aquella se refiere a las personas, identificándose en el fondo las ideas.

---

<sup>28</sup> Rotondi Mario. Instituciones de Derecho Privado

18.-EN RELACIÓN AL PROPIETARIO. La doctrina reconoce como característica del derecho de propiedad el de la exclusividad y que Planiol plantea en la forma siguiente: “ El derecho de propiedad es exclusivo: consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con la exclusión de todas las demás; el propietario puede impedir que otra persona utilice la cosa, aún cuando de ella no derive para él perjuicio alguno”.<sup>29</sup> La anterior característica, si se toma el carácter de exclusividad en cuanto al sujeto activo, no difiere del carácter de titular único antes anotado, posición que no admite dicho autor, pues acepta en su obra la existencia de varias propiedades individuales sobre una misma cosa. Ahora que si lo exclusivo se refiere al contenido del derecho, a las facultades de goce que en él se localizan, esa exigencia de que no se interfiera el goce de la cosa en la medida del derecho ejercitado, es una característica que se puede localizar en todos los derechos reales a los que les es común.

19.- EN CUANTO AL OBJETO. Un problema de máxima importancia en el estudio del derecho de propiedad, es determinar la naturaleza del objeto, pues la conclusión a que se llegue servirá de pauta en el estudio de las instituciones que con él se relacionan.

La doctrina se ha dividido en dos grandes sectores, los que afirman que la propiedad tiene por objeto un bien cuya naturaleza puede ser corporal e incorporeal, y los autores que aseveran que el derecho de propiedad sólo puede recaer en bienes de naturaleza corporal.

---

<sup>29</sup> Planiol. Tratado Práctico de Derecho Civil. págs 199 y sigs.

En la primera tesis se ha llegado al exceso de considerar la propiedad de ideas, propiedad de derechos y propiedad de proporciones, identificando el derecho de propiedad con la pertenencia.

Por ello nos proponemos establecer, de una forma complementaria, la diferencia existente entre los conceptos de propiedad y titularidad, de manera que se eviten confusiones posteriores en el estudio del condominio.

Primeramente los derechos no pueden ser objeto de propiedad; esta afirmación tiene la siguiente explicación: entre un derecho y una persona, sólo existe una relación íntima de pertenencia pero no de propiedad, esta relación se explica mediante el concepto de titularidad.

Establecer como objeto de la propiedad a un derecho, implica identificar los conceptos de propiedad y titularidad, mismos que guardan profunda diferencia entre sí. Son dos conceptos diferentes, entre los cuales, no se puede negar, existe una íntima relación de dependencia. Siempre que se hable de un derecho, se hará referencia del titular o persona que tiene posibilidad de ejercitarlo, pues es en él en donde se individualizan las facultades inherentes al mismo. Sólo mediante una abstracción, con fines de estudio, se puede concebir al derecho y a su titular; el primero como una posibilidad de exigencia y aprovechamiento; al segundo como sujeto de imputaciones jurídicas. Así la propiedad, como derecho, unidad de posibilidades jurídicas que se tienen sobre una cosa requiere de un titular (propietario) persona a quien se imputan esas facultades.

A continuación nos limitaremos a exponer las características reconocidas por la doctrina dominante en lo que al objeto se refiere. Wolf señala los siguientes caracteres:

“Son objeto de propiedad :

1.- Las cosas (objetos corporales) no los bienes inmateriales ni los derechos, ni siquiera los derechos que se equiparan a las fincas.

2.- Las cosas íntegras, no las partes de cosas. Pero ahora bien, la propiedad de la cosa abarca las partes de la misma, aunque sólo las partes corporales.

3.-Cosas específicamente determinadas. En tanto las cosas se determinan sólo por su género, podrán ser objeto de negocios obligatorios (ser vendidos, o permutadas), pero no objeto de propiedad”.<sup>30</sup>

Nuestra legislación, al respecto, no ha adoptado un criterio uniforme, así en los Códigos Civiles de 1875 y1887 del Estado de Jalisco (correlativos a los de 1870 y 1884 para el Distrito Federal), en un afán por proteger la producción de ideas, equiparó los derechos reales de autor con el derecho de propiedad, por encontrar el hecho de la explotación exclusiva por su titular. La legislación actual, en una postura doctrinal acertada, establece la diferencia entre uno y otro derecho reglamentándolos en forma independiente y considerando al derecho sobre ideas como derecho real autónomo.

20.- CONTENIDO. Antiguamente se definía al derecho de propiedad enumerando las facultades en él contenidas: *dominium est ius utendi, fruendi, abutendi, possidendi, alienandi, qua tenus, uris hatio partitur*. Esta definición enumerativa de facultades ha sido rechazada por la doctrina moderna, pues ni comprende las innumerables formas de uso, goce y disposición que el propietario tiene sobre la cosa, ni contiene las múltiples posibilidades de disfrute que reconoce la técnica jurídica y que cada día aparecen en mayor número.

---

<sup>30</sup> Enneccerus Kipp y Wolff. Tratado de Derecho Civil. Tomo III. de Derecho de Cosas, pags. 301 y sigs

Ante la imposibilidad de señalar el contenido de este derecho de forma ejemplificativa, ya que sólo se pueden determinar cuál es su límite establecido en forma negativa por la norma jurídica que regula la institución, trataremos de establecer su contenido en conceptos generales en los que queden incluidas el mayor número de facultades posibles en el propietario.

21.- APROVECHAMIENTO TOTAL. Algunos autores clásicos reconocieron en la propiedad la posibilidad en el titular para disponer de la cosa en un carácter absoluto, sin que el Estado pudiera establecer límites a ese dominio.

Es imposible admitir en derecho un concepto con tales alcances, la sociedad en sus más elementales manifestaciones establece límites a la actividad humana; límites que a su vez representan el campo de acción de facultades de otro individuo o conjunto de individuos.

La interdependencia social requiere en sus manifestaciones de limitaciones que el Estado reconoce en su legislación. Así, en la propiedad, se establecen límites a la actividad del propietario, que tienen por objeto salvaguardar el interés social.

Ahora bien, si lo absoluto se refiere al ejercicio total de facultades que pueden encontrarse en el derecho sobre una cosa, sin violar disposición alguna, es incuestionable que esa característica se localiza en el derecho de propiedad. No obstante, preferimos en órbice de errores posteriores, denominar a esa característica como el aprovechamiento total de los beneficios que jurídicamente puede producir una cosa al propietario.

El derecho de propiedad representa para su titular la posibilidad de aprovechamiento de la cosa en forma total mientras no presente algún gravamen. En los demás derechos reales, la cosa se aprovecha parcialmente, en la medida que el derecho representa.

La facultad de aprovechamiento total, es un concepto unitario en que quedan incluidas facultades como el uso, disfrute, disposición material o jurídica, etc. Nosotros para su clasificación, siguiendo un método deductivo único que nos salva de ejemplificaciones arbitrarias, lo haremos en dos grupos, tomando en consideración el vínculo entre la persona y el poder material de la persona sobre la cosa.

El propietario obtiene el aprovechamiento total de la cosa, mediante la realización de actos materiales y actos jurídicos: los primeros implican el que la cosa se encuentre en posesión del propietario, quien se beneficia mediante el uso, obtención de los frutos que produzca, modificándola, consumiéndola, etc. Los actos jurídicos que puede realizar el titular tienen una repercusión directa en cuanto al derecho e indirecta respecto de la cosa, y consisten en la transmisión de una, varias, o la totalidad de facultades que se tienen sobre el objeto.

22.-OTRAS CARACTERISTICAS. Se ha reconocido como característica de la propiedad, el ser perpetua, porque su existencia se prolonga en el tiempo hasta que la cosa se consuma o destruya, "...sin que una voluntad ulterior, sobreponiéndose a la del propietario, pueda cesar a su capricho la potestad

jurídica de aquél”;<sup>31</sup> en este aspecto apuntamos con Rotondi<sup>32</sup> la preferencia de emplear el término irrevocable.

23.- DEFINICION. La propiedad ha sido definida de las más diversas formas, tomando los autores como elementos de definición aquellos caracteres que consideran de mayor importancia.

Aubry y Rau , la definen como “El derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y voluntad de una persona”<sup>33</sup>. Esta definición ha sido aceptada por varias legislaciones.

Nuestro Código Civil del Estado de Jalisco vigente, en su artículo 900 se limita a enunciar su contenido, señalándonos las facultades del propietario.

Por nuestra parte, con los caracteres y cualidades obtenidos anteriormente estimamos que la propiedad es un derecho real, irrevocable, en virtud del cual, una persona tiene la posibilidad jurídica de obtener la totalidad de beneficios que una cosa sea susceptible de producir.

---

<sup>31</sup> Louis Josserand. Derecho Civil . Tomo I. Vol. II de la Propiedad y otros Derechos Reales y Principales, pág 132.

<sup>32</sup> Rotondi, op.cit.,pág. 236.

<sup>33</sup> Aubry y Rau, citados por Rojina Villegas R., op. cit., pág. 290.

## COMUNIDAD

24.- Con el fin de encontrar una explicación lógica en el siguiente capítulo, al tratar la institución de la copropiedad, nos permitiremos hacer un breve apartado en el que analizaremos la comunidad, debido a que en la doctrina aparece frecuentemente confundida y empleada con igual valor que la expresión copropiedad.

25.- GENERALIDADES. Todos los derechos patrimoniales son susceptibles de transmitirse, ya sea por voluntad de su titular o por disposición de la ley, a otra persona, quien al momento en que opera la transmisión, se convierte en titular del derecho transmitido, con la posibilidad de beneficiarse con su ejercicio.

Otras veces, los adquirentes del o de los derechos son dos o más personas, mismos que percibirán los beneficios con el ejercicio de ese o esos derechos. Esta situación da origen a la figura conocida como comunidad de derechos.

Muy diversos contenidos se han dado al concepto de comunidad: expondremos sus acepciones más frecuentes, para de ellos tomar la que consideremos más acertada y utilizarla en éste trabajo.

26.- ACEPCIONES.- Etimología del latín *communitas*, *-atis*, derivado de *communis*, común, calidad de común.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> De Caso Romero Ignacio, Fco. Cervera y Jiménez Alfaro., ob.cit Tomo I. pág 1038.

En un empleo vulgar, esta palabra se aplica a los bienes, no tan solo refiriéndose a los derechos, lo cual es aceptable, sino también a las cosas; en éste sentido debe desecharse, por carecer de contenido jurídico; las cosas por su naturaleza no pueden ser comunes, es más, no tienen relevancia en la ciencia del derecho, si no es en consideración a la potestad jurídica que sobre ellas se ejerce. Jurídicamente, siempre que se hable de comunidad, indefectiblemente debe de hacerse refiriéndose a uno o varios derechos.

En una segunda posición, la comunidad se ha limitado al derecho de propiedad, éste criterio ha sido adoptado por algunos autores y legislaciones quienes consideran que habrá comunidad siempre y cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenezca a varias personas proindiviso, cometiendo el doble error de confundir la comunidad, que es el género, con una de sus especies, como lo es la propiedad en común o copropiedad; lo cual analizaremos en el siguiente párrafo, y aceptar la propiedad de derechos, confundiendo dos conceptos diferentes como lo son la titularidad de un derecho cualquiera con un derecho específico, el de propiedad, tema sobre el que insistimos en páginas anteriores.

Sin embargo, hay autores que las diferencian suficientemente, señalando el concepto y el ámbito de cada una; en este sentido expresa Castán Tobeñas que "... si bien ambos tienen puntos de coincidencia en cuanto implican manifestaciones del fenómeno de la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos, difieren por su diverso ámbito, pues la comunidad constituye el género y la copropiedad constituye la especie.

La comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos, la copropiedad que es una faceta de la propiedad, sólo puede recaer sobre cosas específicas y determinadas".<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Castán Tobeñas, ob.cit., pág 192.

La comunidad, en sentido amplio, comprende toda relación en que sean sujetos de un derecho varias personas al mismo tiempo (cotitulares), mientras que la copropiedad, que es un concepto restringido, tiene por objeto el derecho de propiedad sobre una cosa; "el primero supone la existencia de diversos cotitulares, que pueden ser dueños o tener un derecho distinto del dominio; la copropiedad, existencia de diversos dueños de una cosa".<sup>36</sup>

Castán Tobeñas elabora el concepto de comunidad siguiente: "Siempre que un derecho o conjunto derechos estén atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común..."<sup>37</sup> esta acepción genérica de contenido más amplio, nos permite hacer su clasificación partiendo de un concepto general con relación a las especies en él contenidas.

- a).- Comunidad de derechos patrimoniales.
- b).- Comunidad de los derechos reales.
- c).- Comunidad en la propiedad, propiedad común o copropiedad.

27.- EJERCICIO DE LOS DERECHOS EN COMUNIDAD. Los derechos patrimoniales, producen beneficios de carácter económico, en cuanto son ejercitados, es decir, cuando se actualizan las posibilidades en el derecho reconocidas. El problema que se presenta de inmediato en el estudio de los derechos en comunidad, estriba en determinar ¿Cuál de los sujetos a quienes les es común el derecho, tiene la posibilidad de ejercitarlo? ¿Puede ejercitarlo cualquiera de ellos? ¿Tendrá que obrar conjuntamente?

---

<sup>36</sup> Colín Ambrosio y H. Capitant. ob cit.págs 125 y sigs.

<sup>37</sup> Castán Tobeñas .ob cit.pág 193.

Si admitimos que cualquiera de los sujetos que tiene un derecho en común, puede agotarlo con su ejercicio, aceptamos la situación de un derecho con varios titulares, porque precisamente en la calidad de titular de un derecho se encuentra la posibilidad de ejercicio por una persona y según recordaremos, en los derechos reales, el titular es único, exigencia lógica que encuentra su fundamento en la relación de hecho existente entre la persona y la cosa o bien.

Si por el contrario, aceptamos que cada sujeto es cotitular del derecho (titularidad plural) y que para el ejercicio del derecho común deben por necesidad obrar conjuntamente en los actos que impliquen su ejercicio, se plantea la posibilidad de existencia de una voluntad común, misma que representa la suma de las voluntades de todos los sujetos.

Tiene tal importancia este planteamiento que de la solución que se le dé, dependen las consecuencias lógicas a que se llegue en el estudio de las figuras jurídicas a tratar.

Así, podemos concluir que la comunidad es la situación en que se encuentra un derecho en un momento dado y cuya titularidad única se localiza en varios sujetos (cotitulares) quienes para hacer posible su ejercicio, deberán obrar conjuntamente.

## CAPITULO IV

### COPROPIEDAD

28.-CONCEPTO. Como vimos anteriormente un derecho de propiedad puede muchas veces recaer en una sola persona (propiedad plena) o en varias y es entonces cuando nos encontramos en presencia de una situación jurídica diversa, que en la ciencia del derecho se acostumbra darle diversas denominaciones: indivisión, copropiedad, propiedad colectiva, comunidad.

La pluralidad que existe entre los titulares de un derecho puede ser originada por diversas causas; por ejemplo: la sucesión por causa de muerte, las impuestas por el legislador o la que se origina cuando dos o más personas adquieren una cosa en común. En todas estas situaciones existe un elemento característico sin el cual no cabría la posibilidad de hablar de una copropiedad: la analogía entre los derechos de los cotitulares, la igualdad en su naturaleza.

29.- TERMINOLOGIA. Antes de poder adentrarnos en el tema, es primordial otorgarle mayor fijeza a los términos a utilizar.

Se dijo en párrafos anteriores que el hecho de existir un derecho de propiedad que corresponde a dos o más personas no en forma individual, sino en conjunto, daba lugar a una situación jurídica denominada copropiedad, comunidad, propiedad colectiva, o indivisión.

Al respecto algunos tratadistas han procurado esclarecer esta conceptualización con el fin de evitar confusiones al respecto. Así, para el autor francés Capitant la diferencia entre copropiedad e indivisión es manifiesta: "Ellos designan la misma situación jurídica, pero la expresión de copropiedad tiene una

significación más restringida que la indivisión. La indivisión es el género y la copropiedad es una especie de la indivisión. La indivisión al contrario de la copropiedad, puede tener por objeto toda clase de bienes, de cosas incorporeales como también cosas materiales; por ejemplo, un derecho de autor, un establecimiento de comercio...<sup>38</sup>. También el mismo autor señala que debe descartarse el término propiedad colectiva, del cual dice, se ha abusado demasiado ya que "... comprende situaciones distintas de la indivisión, tal como la propiedad de cosas pertenecientes a personas jurídicas",<sup>39</sup> opinión que dejamos al margen ya que contempla instituciones jurídicas diferentes.

Tampoco debemos aceptar el término comunidad como una acepción de la copropiedad, lo cual ya analizamos en capítulos anteriores.

Por lo tanto, usaremos el término indivisión o copropiedad en el presente trabajo, pues ambos evocan con mayor fidelidad el estado de propiedad indiviso que existe cuando varias personas son titulares de un derecho.

Para su planteamiento adoptamos el concepto de Louis Josserand que obtiene en el estudio de la copropiedad, "hay copropiedad desde el momento en que una sola y misma cosa pertenece, en su conjunto, a varias personas, sin que se puedan asignar partes materiales y divisas, sin que ninguna de ellas pueda decir: éste es mío solo".<sup>40</sup>

De aquí obtenemos los siguientes elementos:

- a) existencia de un bien material (cosa)

---

<sup>38</sup> Citado por Somarriva Manuel, *Indivisión y Partición*, pág. 4.

<sup>39</sup> *ibidem*.

b) que guarda una relación de pertenencia con dos o más personas (cotitulares) y;

c) los que están en posibilidad de obtener los beneficios que la cosa pueda reportarles, mediante el ejercicio de una potestad jurídica común (derecho de copropiedad).

Con los elementos anotados, podemos enunciar esta forma de comunidad diciendo: hay copropiedad cuando un derecho, el de propiedad, está atribuido a dos o más personas conjuntamente, quienes al ejercitarlo, obtienen los beneficios que la cosa, sobre la que se tiene esa potestad jurídica, produzca.

#### **DOCTRINAS QUE EXPLICAN SU NATURALEZA.**

30.- TEORIA CLASICA. La doctrina tradicional, al presentarse el problema de que una cosa se encuentra bajo un dominio común, la soluciona fraccionando mentalmente el objeto, cuya expresión queda en un quebrado o porcentaje, asignándole a cada comunero la propiedad de una parte alicuota de la cosa. Esta cuota ideal no corresponde a una parte determinada materialmente de la cosa, sino que es una parte conceptual que se individualiza y concreta cuando se hace factible la división.

Es interesante anotar que dentro de este concepto al copropietario se le considera como tenedor de un verdadero derecho de propiedad sobre su cuota. Podrá en consecuencia, cederla, hipotecarla, reivindicarla, incluso se le podrá embargar. “No sucede igual en lo que se refiere a la cosa misma, pues, en éste aspecto, el derecho del copropietario para efectuar actos sobre la cosa sean materiales o jurídicos, se encuentra limitado y entorpecido por el derecho de los demás indivisorios: no procede como dueño, pues necesita el consentimiento de

---

<sup>40</sup> Louis Josserand, op. cit., pá

sus coparticipes”.<sup>41</sup> (Esta postura ha sido utilizada por varios tratadistas para explicar la naturaleza jurídica del condominio).

Serías objeciones se han formulado a esta doctrina: “Si se concibe como objeto del derecho de cada comunero una fracción física de la cosa, es innegable que la teoría es falsa porque cuando no se puede proceder a la división material de la cosa y se asigne a uno solo o se venda, lo que corresponde a los demás participes en el primer caso, y a todos en el segundo, será el valor de la cuota y no una parte material de la cosa”.<sup>42</sup>

31.- TEORIA MODERNA. Esta doctrina trata de salvar las críticas formuladas a la teoría tradicional, abandonando la idea de que cada comunero tenga por objeto la cuota; le asigna a esta última un significado de **proporción**. Ruggiero sintetiza la postura doctrinal moderna en las siguientes líneas: “La teoría moderna parte, por el contrario, del principio de que la cuota no representa ya el objeto del derecho correspondiente a cada copropietario, sino la razón de proporción, según la cual, las utilidades o cargas de la cosa van a favor o a cargo de los participes. El derecho de cada uno se refiere y afecta a la cosa toda, no sólo a una fracción de la misma; cada uno tiene un derecho cualitativamente igual al de los demás, puesto que cada uno es “propietario” y no sólo difieren cuantitativamente cuando resulta diversa la proporción en que cada uno concurre. Contenido del derecho de copropiedad es, pues, la propiedad de la cosa entera; pero el derecho de cada uno con las facultades inherentes a él, debe coexistir con el de los demás, una limitación que viene fijada por tal concurrencia. En otros términos, la copropiedad, como una frase expresiva, dice Scialoja, es una relación de igualdades que se limitan recíprocamente, una relación de equilibrio, que hace

---

. 361

<sup>41</sup> Somarriva Manuel, op.cit., pág. 6.

<sup>42</sup> Ruggiero Roberto. Instituciones de Derecho Civil, pág. 571.

posible la coexistencia de derechos iguales en una misma cosa, limitando en cada uno la facultad de goce y disposición cuando existen las mismas facultades en los demás".<sup>43</sup>

32.-COMENTARIO. Consideramos que las teorías expuestas tienen un error de origen, que consiste en identificar en cuanto al contenido y naturaleza, el derecho de propiedad que se encuentra en un estado de comunidad en un momento dado, y los derechos de los comuneros, existiendo entre ambos una profunda diferencia.

La copropiedad es una situación jurídica, valga la redundancia, comunidad, en que se encuentra en un determinado momento un derecho, el de propiedad, el cual requiere para su ejercicio de la concurrencia de las voluntades de los comuneros, mismos que tienen, en cuanto al derecho de propiedad en común, la calidad de cotitulares.

Ahora bien, esta situación jurídica en que se encuentra el derecho de propiedad, faculta a cada comunero a la realización de actos determinados; cada comunero tiene individualmente un derecho cualitativamente igual al derecho de los demás, pero distinto al de todos conjuntamente.

Establecida esta distinción ¿Podríamos afirmar, como lo hacen las teorías de origen romano, que el derecho de cada copropietario es un derecho de propiedad?. La doctrina clásica admite como objeto del derecho de cada copropietario una parte alicuota de la cosa, que se expresa en un porcentaje o quebrado; y sobre la cual se tiene un derecho de propiedad: a tal afirmación.

---

<sup>43</sup> Ruggiero. Op. cit., págs. 571 y sigs.

hacemos las siguientes objeciones: el derecho de propiedad es un derecho absoluto, exclusivo, que permite a su titular obtener del bien el máximo de utilidades, usar y gozar y disponer de él. "Semejantes características no pueden ser encontradas en la copropiedad, en la indivisión, donde el derecho de cada indivisionario sobre la cosa común está limitado por el derecho de los demás copartícipes".<sup>44</sup> Al respecto Jossierand nos dice: "La concepción de una propiedad a la vez plural e individual constituye una inconsecuencia jurídica".<sup>45</sup>

Según antes concluimos, el derecho de propiedad, sólo recae sobre bienes corpóreos, cosas, naturaleza de la que no participa un concepto o idea de proporción, porcentaje o quebrado; aún mas, de admitirse esta teoría nos encontraríamos que sobre una misma cosa coexisten varias propiedades, lo cual no es posible, pues siendo el derecho de propiedad un dominio pleno sobre la cosa, no pueden coexistir sobre ella varias propiedades iguales e igualmente plenas.

Ruggiero refuerza esta crítica diciendo: "No es posible, conceptualmente, que la misma cosa sea objeto de pleno dominio por más de un titular, dado lo absoluto del señorío y poder exclusivo anexo".<sup>46</sup>

La doctrina moderna, salva la segunda objeción diciendo que el derecho de cada copropietario recae no sólo sobre una parte alicuota sino sobre la cosa toda; y en cuanto al problema de coexistencia de propiedades sobre un mismo objeto, trata de evadirla, sosteniendo que en el caso se está frente a propiedades

---

<sup>44</sup> Somarriva Manuel, op. cit., pág. 8.

<sup>45</sup> Jossierand, op. cit., pág. 921.

<sup>46</sup> Ruggiero, op. cit., pág. 570.

limitadas recíprocamente.

Tal conclusión, no tan sólo no resuelve el problema, sino que incluso lo agrava. De un concepto de propiedad tan limitado ¿Cuál podrá ser su contenido?

Al estudiar el derecho de propiedad se estableció como su contenido la posibilidad de realizar actos materiales y actos jurídicos; pues bien, ¿Cuáles de estos actos puede llevar a cabo cada comunero-propietario?, porque el derecho de cada uno tiene como límite a la actividad de los demás y viceversa, a la esfera de acción del derecho de los otros, la cual no puede evadir sin romper el equilibrio establecido; y teniendo, como se afirma, como objeto del derecho la cosa toda, estos derechos de propiedad se limitan en forma tal que forzosamente quedan sin contenido. Veamos el ejemplo siguiente: Si dos copropietarios tienen las facultades inherentes al derecho de propiedad, goce y disposición y sus derechos se limitan recíprocamente, ¿cómo pueden ejercitarlas si la posibilidad que tiene uno la tiene el otro y al quererlas actualizar, encuentran como impedimento la esfera de acción del otro que tiene las mismas facultades sobre la cosa?. Si goza y dispone de la cosa en forma exclusiva, no cabe la menor duda de que está invadiendo la esfera de acción de otro comunero-propietario que tiene las mismas fundadas pretensiones. Si queremos explicar el derecho de cada copropietario con la idea de propiedades limitadas recíprocamente, llegaríamos al extremo de admitir una propiedad sin contenido jurídico, so pena de romper el equilibrio entre ellas existente.

## **FACULTADES DE LOS COPROPIETARIOS.**

33.- En el propósito de determinar la naturaleza jurídica de los derechos de los copropietarios estudiaremos primeramente su contenido. para después hacer el análisis de la relación jurídica existente, señalando con las conclusiones obtenidas, la naturaleza jurídica de esas facultades.

Es de gran importancia el estudio del tema tratado en este capítulo. pues en él se encontrará la crisis de las teorías clásica y moderna: dependiendo de las conclusiones que se obtengan, admitir una u otra teoría. reconsiderar las críticas expuestas o desecharlas definitivamente y adoptar un criterio diferente.

34.- CLASIFICACION. Una tarea difícil representa el ordenar en un sistema los comentarios expuestos por los diversos autores respecto a las facultades de los copropietarios, pues unos optan por clasificarlas en grupos. tomando en consideración un elemento de identidad y otros se limitan a comentar los artículos que las regulan, sin incluirlas en grupos homogéneos.

Para el estudio y comentario de estas facultades, adoptaremos la clasificación que hace Castán Tobeñas, aprovechando la semejanza existente en el articulado de la legislación española y nuestra legislación al reglamentar la institución.

“De dos clases son los derechos que corresponden al comunero: unos que hacen relación con la cosa objeto de la comunidad y otros que se refieren a las

porciones o cuotas indivisas. Los primeros atañen como a tales comuneros. Los segundos corresponden a como propietarios individuales “.<sup>47</sup>

Al primer grupo se le reconoce, como característica general, que tales facultades se encuentran “necesariamente subordinadas al derecho de los demás copropietarios”. E incluye a las siguientes:

- a) Derechos relativos al uso de la cosa común.
- b) Derechos relativos al disfrute y conservación de la cosa común.
- c) Derechos relativos a la defensa en juicio y reivindicación.
- d) Derechos relativos a la administración.
- e) Derechos relativos a la alteración de la cosa común.
- f) Derechos relativos a la división de la cosa común.

Comentaremos las anteriores facultades a través de los textos legales de los Códigos Civiles del Estado de Jalisco y del Distrito Federal.

35.- USO DE LA COSA.- El C.C.J en el artículo 967 dispone: “*cada partícipe podrá servirse de los bienes comunes, siempre que disponga de ellos conforme a su uso, y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios aprovecharlas según su derecho*”. En el mismo sentido el artículo 943 del C.C.D.F..

Esta disposición que reconoce a todos los copropietarios la posibilidad jurídica de usar de la cosa objeto del derecho de propiedad en común, tiene su origen en las concepciones romanas que admiten una relación íntima entre la cosa y el copropietario, en virtud de la potestad jurídica sobre ella ejercitada.

---

<sup>47</sup> Castán Tobeñas. *op.cit.*, págs. 195 y sigs.

Todos los copropietarios tienen la facultad de concurrir en el uso de la cosa; el problema está en señalar los límites en su ejercicio; el mismo artículo, lo prevé, limitándolo en cuanto al destino de la cosa y el interés de los demás copropietarios, o sea las facultades de los otros comuneros, encerrándose así en un círculo vicioso. Este artículo, en la práctica es fuente de confusiones e innumerables litigios.

El uso de la cosa, por su materialidad, no puede recaer en partes proporcionales; el uso implica a la cosa toda o una parte determinada materialmente. La doctrina moderna afirma que las facultades de los copropietarios recaen sobre la cosa en su totalidad.

Sin embargo, con ello no quedó resuelto el problema, veamos: Los copropietarios tienen derechos de la misma naturaleza, facultades que cualitativamente son las mismas, difiriendo cuantitativamente en proporción al interés que representan, todos los copropietarios tienen las mismas posibilidades en relación con el derecho y con la cosa, ahora, si un comunero tiene la facultad de usar de la cosa en un momento dado, los demás copropietarios tienen las mismas fundadas pretensiones y en ese momento, al concurrir varias exigencias a usar de la cosa, ¿cuál será la solución a este conflicto de intereses?. Por ejemplo: si varias personas tienen la calidad de copropietarios respecto de un automóvil y en cierto momento, es voluntad de cada uno hacer uso del vehículo, por así requerirlo sus respectivos intereses ¿cuál será el derecho de uso de cada uno y en qué medida se podrá ejercer?, porque el derecho, por exigencia lógica, no puede estar sujeto a incertidumbre, requiere de presupuestos ciertos, para determinar las consecuencias a producirse.

Consideramos que la solución se encuentra en el artículo 964 del C.C.J (941 del C.C.D.F.), la voluntad común unánime señalará la forma y medida del uso por cada uno de los copropietarios y a falta de ella, las disposiciones legales que la prevean y en ausencia de éstas la resolución que dicte el juez que del problema conozca atendiendo a su naturaleza y destino. Establece el artículo 964 antes señalado: “*A falta de contrato o disposición especial se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes...*”.

De la redacción del precepto anterior, se infiere a *contrario sensu*, que en primer término es la voluntad (unánime) de los copropietarios la que determina las posibilidades reales en el aprovechamiento de la cosa común, siendo el acuerdo que se adopte por los condueños el que determine su manera y alcance, y que puede recaer sobre toda la cosa o partes de la misma. Los copropietarios así pueden convenir el que uno de ellos use y disfrute la cosa o fracción de ella por tiempo determinado, estableciéndose un contenido real de estos derechos, así la concurrencia de pretensiones al goce de la cosa común queda resuelta por el acuerdo adoptado. Por ejemplo en ese convenio se asigna el goce de toda la cosa común a cualquiera de los condueños o parte de ella o por tiempo señalado. Lo anterior no sólo es determinante para precisar las facultades de los copropietarios de uso de la cosa común sino que nos proporciona una de las formas de creación del condominio, institución que estudiaremos posteriormente en la que se asigna un aprovechamiento exclusivo sobre partes identificables del inmueble y un goce en común de las demás partes del mismo, sin variar con ello su naturaleza jurídica.

De lo anterior se colige que la facultad de usar la cosa sujeta a indivisión no es inherente al derecho de cada copropietario, sino que tiene su origen en la voluntad común.

36.- DERECHO RELATIVO AL DISFRUTE Y CONSERVACION DE LA COSA. El artículo 966 del C.C.J, en su párrafo primero establece: *“El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones”*: (Precepto igual al artículo 942 del C.C.D.F.).

En la propiedad común, el disfrute de la cosa se lleva a cabo mediante el ejercicio de la facultad correspondiente, no es exclusivo de cada copropietario, sino de todos conjuntamente; limitándose la facultad de éstos a participar en los beneficios que la cosa produzca, en la medida de su cuota; además, para la obtención de los frutos se necesita llevar a efecto actos previos de administración como lo son la celebración del contrato respectivo por el cual se obtienen los beneficios, como en el caso de que la cosa se arriende: la siembra y cosecha, cuando los frutos sean naturales, etc... En estos actos que llamamos previos al disfrute de la cosa, debe de manifestarse la voluntad común, unánime o mayoritaria. El ejercicio de la facultad a obtener los frutos que la cosa produzca, en su totalidad, corresponde al titular plúrimo, manifestándose mediante la voluntad de un representante común. La obtención de los beneficios por cada copropietario, pertenece a un momento posterior; la legislación alemana, con acierto establece que *“al momento de obtenerse los frutos cada copropietario de la cosa principal obtiene en ese momento la copropiedad de los frutos”*. (art. 743 ap. 1), siendo posterior su división entre los partícipes.

37.- DERECHOS RELATIVOS A LA ADMINISTRACIÓN.- En nuestra legislación el artículo 970 del C.C.J. establece: *“Para la administración del bien común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los*

*copropietarios; calculada ésta conjuntamente por personas e intereses*” (este artículo está contenido en los artículos 946 y 947 del C.C.D.F.).

No hay duda, que en las anteriores legislaciones, la administración de la cosa no es facultad individual de cada copropietario, sino que la colectividad es titular del derecho integral y cada copropietario a su vez, tiene un derecho, el cual consiste en participar en la voluntad común en la medida de su interés.

38.-ACCION REIVINDICATORIA. “El derecho a reivindicar la cosa común no tiene, como afirma Castán Tobeñas, una relación inmediata con la cosa, sino con el derecho de propiedad común, el que es violado en sus elementos mediante una posesión precaria”.<sup>48</sup>

En la propiedad individual, el propietario al ejercitar esa acción, recurre al órgano jurisdiccional en demanda para que normalice el derecho violado, no es por lo tanto, un derecho que se ejercite sobre la cosa, la exigencia no está dirigida en forma tácita a todo el mundo de que se permita su ejercicio; es una exigencia al juez de que se declare la existencia del derecho y consecuentemente se restablezca el orden jurídico.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles de 1887 (Jalisco), en su artículo primero, adopta este criterio, privatístico del derecho de acción al cual define como el medio de hacer valer ante los tribunales los derechos establecidos por la ley.

---

<sup>48</sup> Castán Tobeñas op cit., pág. 197.

Basta el comentario anterior para establecer que el derecho de acción es de naturaleza pública, no patrimonial, cuyo objeto pasivo queda representado por el órgano jurisdiccional; no es un derecho en relación a la cosa.

No obstante, aprovecharemos la concepción civilista de la acción, que supone un derecho interferido, para comentar su aplicación en la indivisión.

En principio, siendo la propiedad común un derecho cuyo ejercicio localizamos en los copropietarios obrando conjuntamente, a todos en común les compete el ejercicio de la acción reivindicatoria.

No obstante el artículo 14 del C.P.C.J. establece que cada copropietario *"puede deducir las acciones relativas a la cosa común en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial"* ¿Dónde encontramos la razón de esta disposición? ¿Qué en cada copropietario se localiza la calidad jurídica del titular del derecho de propiedad?. Porque la sentencia favorable beneficia a todos los comuneros. Su explicación la encontramos, no en el hecho de que cada comunero tenga un derecho de propiedad sobre la cosa toda o una parte alicuota de ella, sino en que la exigencia a que se restablezca el orden jurídico está encaminada a normalizar el derecho de propiedad común, objeto a su vez, de las facultades de cada copropietario; el interés de cada comunero está condicionado al ejercicio del derecho común, así, para que cada copropietario perciba los beneficios que la cosa produzca, se necesita el libre ejercicio del derecho de propiedad, y si esto no es posible por estar la cosa sujeta a posesión precaria, o en cualquier otra forma interfiriendo el derecho de propiedad, cada copropietario puede recurrir al juez para que restituya en su plenitud el derecho afectado. Esta explicación encuentra su corolario en el párrafo segundo del mismo artículo que dice: *"No puede tel*

copropietario) *sin embargo, transigir ni comprometer en árbitros el negocio, sin el consentimiento unánime de los demás condueños*”; encontrándose en ello la razón de que esta forma de terminar un proceso o prevenir uno futuro, exige de la facultad dominical, de la cual carece un copropietario solo.

39.- ALTERACION DE LA COSA. Artículo 969 del C.C.J. “*Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común, aunque de ello pudiera resultar ventajas para todos*”, Artículo 945 del C.C.D.F.

Esta disposición prohibitiva no es una facultad de los condueños, sino un límite a su actividad. Alterar una cosa en su forma o sustancia, sólo compete al titular del derecho que lleva implícita esa facultad, en este caso, el propietario. En la propiedad en situación de comunidad, tal facultad corresponde al ente colectivo, los copropietarios, como cotitulares, tienen a su vez la facultad de participar en la voluntad colectiva en la medida de un interés y es mediante la expresión de la voluntad común como se actualizan las posibilidades de alterar la cosa.

40.- SEGUNDO GRUPO. El mismo autor<sup>49</sup> reconoce a los copropietarios otras facultades, las cuales reúne en un segundo grupo y las que explica como sigue “Derecho de los comuneros en relación con su porción o cuota”. A diferencia de los derechos anteriores, que se rigen por el principio de subordinación o dependencia, los del presente grupo se caracterizan por el de autonomía de cada partícipe “que puede libremente enajenar su cuota, hipotecarla,

---

<sup>49</sup> Castán Tobeñas. op.cit., págs 198 y sigs.

ceder su goce a un tercero, sin que los demás puedan oponerse a la sustitución de un titular en lugar del primitivo” dice Ruggiero<sup>50</sup> al comentar el artículo 679 del Código Civil Italiano.

Respecto a esto último estimamos que lo que se cede, hipoteca o se sustituye en su aprovechamiento lo es el derecho de que se es titular y la cosa misma, cuando hablamos del derecho de propiedad, y no a una parte proporcional de la cosa.

Con este fundamento, nuestro C.C.J. en su artículo 973 establece que cada copropietario tiene la plena “propiedad” de una parte alicuota de la cosa y que consecuentemente puede enajenarla, hipotecarla y aún sustituir a otro en su aprovechamiento (950 C.C.D.F.).

A la redacción de este artículo se le imponen severas críticas. Primeramente señala la naturaleza jurídica de este derecho, lo cual no es precisamente la misión del legislador, establece a continuación, que cada copropietario tiene la plena propiedad de una parte alicuota de la cosa, posición sustentada por la teoría clásica y que cae por tierra, con las críticas ya expuestas. Aún así, establece que esa parte proporcional, sólo concebida mentalmente, produce frutos y utilidades, lo cual racionalmente es inaceptable: las cosas producen beneficios, frutos o utilidades a una persona, pero de ello inferir el que una porción, sólo concebida mentalmente, produzca frutos y utilidades, es salir de toda idea lógica.

---

<sup>50</sup> Ruggiero, pág., 576.

El mismo artículo concluye, como consecuencia de los anteriores absurdos, el que esta cuota puede cederse, hipotecarse y aún sustituir a otra en su aprovechamiento; es decir, que puede transmitirse a otra persona el dominio sobre la parte alicuota, abandonarla y constituir sobre ella una garantía real de hipoteca. Respecto de lo último basta decir, que sólo se pueden enajenar las cosas, bienes corporales y así transmitir a otra persona la calidad de titular del poder jurídico que sobre ellas se tiene, por tal razón, sólo se pueden enajenar la cosa toda y no una parte proporcional de ésta.

Más difícil aún es el admitir que las partes alicuotas puedan abandonarse; se abandonan las cosas mediante el no ejercicio del derecho que sobre ellas se tenga.

Consideramos que el equivoco está en confundir la cuota, que es la idea de proporción, con el derecho de cada copropietario; todo condueño tiene la facultad de beneficiarse con las utilidades que un bien produzca, en la medida de su cuota; pero alterar la construcción diciendo que el comunero se beneficia con los frutos y utilidades que una cuota produce, es caer en lo incomprensible jurídicamente.

Los copropietarios tienen varias facultades, posibilidades reconocidas por el derecho, y es precisamente por la calidad de titular, que cada uno tiene de esas facultades, el que puede transmitir las a título oneroso o gratuito, cederlas o incluso limitarlas imponiéndole un gravamen. Todo titular de un derecho, tiene a su vez, facultades sobre el mismo, como son, ejercerlo o no ejercerlo, según su libre arbitrio, imponerse límites en favor de otra persona, o por último, transmitir

en su totalidad el derecho y con ello la calidad de titular del mismo, con las limitaciones que la ley señale.

41.- SINTESIS DE LOS COMENTARIOS. Del estudio y comentarios de las facultades expuestas en la anterior clasificación, sintetizamos:

Las facultades de los copropietarios reunidos en el primer grupo, no guardan una situación de dependencia o subordinación con el derecho de los demás copropietarios, sino la de sujeción y es en cuanto al ejercicio del derecho común; es claro que todos los copropietarios concurren en la voluntad colectiva, en la medida de sus intereses, pero tienen plena autonomía en cuanto a su ejercicio. El derecho que recae sobre la cosa es uno, el de propiedad, el cual, por la situación de comunidad que presenta, faculta a cada comunero a participar tanto en la voluntad común, necesaria para su ejercicio, como en los beneficios que la cosa produzca en virtud del derecho ejercitado; todo ello en la medida proporcional que representan sus respectivas cuotas.

El ejercicio de las facultades de cada comunero, es independiente al de los demás, no está condicionado a la voluntad de los otros ya que puede manifestarse o no, en la búsqueda de las consecuencias que le son reconocidas en la ley.

La sujeción o dependencia la guarda con el derecho común, pues es por medio del ejercicio de éste, como cada copropietario se beneficia de la cosa en la medida de su cuota.

Para el ejercicio de las facultades inherentes al derecho de propiedad en común, ya materiales, ya jurídicas; se requiere la voluntad colectiva, unánime o

mayoritaria, teniendo los copropietarios la facultad de participar en ella en la medida que represente su interés: en cuanto a los beneficios de orden económico, obtenidos mediante su ejercicio, tienen los comuneros la facultad de participar en ellos en la misma medida, salvo pacto en contrario. De lo anterior concluimos que las facultades de los comuneros tienen una absoluta independencia en cuanto a su ejercicio y guardan una situación de dependencia en cuanto al derecho de propiedad común o colectivo.

Otras facultades o derechos que podemos clasificar son: la de participar en la voluntad común (C.C.J. 964,965,969,972,etc.) y participar en los beneficios obtenidos; ambos tienen su origen en el derecho de propiedad en situación de comunidad, difiriendo cuantitativamente los de unos y otros en cuanto al interés que representan.

42.- Existen además otros derechos que encuentran su explicación en la voluntad del legislador, es decir, debido a que la institución de la copropiedad ha sido clasificada la mayoría de las veces como un “estado antieconómico”.<sup>51</sup> fuente de infinidad de controversias, el legislador se ha preocupado de proveer los medios jurídicos necesarios para su extinción, creando derechos, como lo son: la facultad de los copropietarios a pedir que cese el estado de indivisión y el derecho del tanto; derechos que al ser ejercitados por sus titulares, tienden al logro de la propiedad individual. Estos derechos no participan de la esencia, de la naturaleza intrínseca del estado jurídico de comunidad, son elaboraciones de carácter legal que tienen el fin antes señalado.

---

<sup>51</sup> Castán Tobeñas.ob.cit.,pág 201.

43.- DERECHO A PEDIR EL CESE AL ESTADO DE INDIVISION. El Derecho Romano al encontrarse frente al estado de indivisión o de comunidad en la propiedad, que desde entonces era considerado como fuente de discordias y pleitos<sup>52</sup> creó como salida lógica a este conflicto, la obligación de dividir la cosa, justificándola en la libertad individual y el interés general. Este tipo de obligación, nacida fuera de toda convención, *quasi ex contracto*, podía ser ejecutada amistosamente cuando al convenio celebrado entre copropietarios se les revestía de las formas de la estipulación. Pero si uno de ellos había ejecutado la convención, existía contrato innominado y el otro estaba obligado civilmente.<sup>53</sup> Si no existía convenio, cada parte tenía el derecho de provocar la participación judicial, ejercitando la acción *communi dividundo*.<sup>54</sup>

Nuestra legislación regula este derecho de los copropietarios, estableciendo dos soluciones: cuando la cosa por su naturaleza permita una cómoda división, se procede a su partición material, asignando a cada comunero una parte determinada de la cosa en la proporción establecida en el convenio y a falta de ella la parte proporcional a su cuota. Cuando la cosa no admite cómoda división, se procede a la adjudicación de ella a alguno de los comuneros, en la forma estipulada en el acuerdo o a su venta y reparto del precio obtenido, entre los copropietarios, en la medida del interés que cada uno representa (artículo 963 del C.C.J y artículos 939 y 940 del C.C.D.F.).

---

<sup>52</sup> Papiniano.L77 20,D. de leg. 20 XXXI .- “Discordis ... quas materia communionis solet exitare”.

<sup>53</sup> Hermogeniano,L.45-D.de pact.11,14.

<sup>54</sup> Eugene Petit. Derecho Romano., pág 449.

Como comentario insistiremos en que el derecho a pedir que cese el estado de indivisión, como todas las acciones, es de naturaleza extrapatrimonial, el sujeto pasivo de la relación jurídica es el órgano jurisdiccional, su obligación no consiste en un hacer y omitir de contenido económico, sino el declarar la existencia de un derecho y en último caso ejecutar las decisiones legales: por tal razón este derecho no figura en el patrimonio de los copropietarios. Es una facultad que tiene su origen, no en la esencia del derecho unitario de cada comunero, sino que es una facultad que el legislador ha incorporado a la calidad de copropietario, buscando la solución a los constantes problemas que surgen en el estado de comunidad en que se encuentra el derecho de propiedad.

44.- DERECHO DEL TANTO. Otro tipo de derecho creado por el legislador consiste, según lo dispuesto en los artículos 974 y 975 del C.C.J. y 973 y 974 del C.C.D.F., que en caso de que un copropietario venda su parte alicuota, los demás tienen derecho a que, en igualdad de condiciones con terceros, sean preferidos en la adquisición, teniendo mejor derecho el copropietario que representa mayor parte.

Sobre el particular, sólo nos basta aclarar, que no se trata propiamente de una venta, es una transmisión de facultades inherentes a la calidad de copropietario, consideradas unitariamente en un derecho, la cual se hace a título oneroso.

## **OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

45.- Habiéndose afirmado que el derecho de cada copropietario se encuentra en situación de sujeción o dependencia con el derecho común sobre el

que recae, ya que es mediante el ejercicio de éste como se hace posible el ejercicio de aquéllos, así mismo, teniendo los derechos de los copropietarios un mismo objeto, guardan entre sí las relaciones que nacen de la concurrencia. Pues bien, de esta doble situación, con el derecho común y los derechos de los demás copropietarios, nacen una serie de obligaciones que tienen como contenido una prestación de carácter económico. Con el ejercicio del derecho común (propiedad), se obtienen los beneficios que la cosa produce ocasionándose un desgaste físico de ésta, que amerita gastos para su conservación y mejor aprovechamiento. Los copropietarios participan en el ejercicio y beneficios obtenidos en una proporción, debiendo en consecuencia, contribuir en la misma medida en los gastos ocasionados. Nuestro C.C.J., supliendo la voluntad de los copropietarios, que pueden determinar su forma y medida, las establece en forma ejemplificativa en sus artículos 966, 968 y 984 (942, 950 y 960 del C.C.D.F.).

De las obligaciones anteriormente estudiadas es interesante el determinar a cuál tipo pertenecen las obligaciones de los copropietarios. Consideramos con la doctrina que deben ser incluidas en el término genérico de las obligaciones *propterem*; en primer lugar, por el contenido económico que encierra la conducta positiva exigida a los copropietarios, un hacer; y en segundo, porque dichas obligaciones tienen como límite de garantía a su cumplimiento, el derecho de cada comunero.

En las obligaciones *propterem*, como es sabido, basta la concurrencia de derechos reales sobre un mismo bien, para que de esta situación nacieran obligaciones positivas para sus respectivos titulares; y que, así mismo, los titulares se liberan de la obligación mediante la institución del abandono. En la copropiedad, existe concurrencia de derechos, de los copropietarios, sobre un mismo bien, propiedad común, situación de la que nacen obligaciones de hacer

para cada copropietario, como es contribuir en los gastos de conservación de la cosa, objeto del derecho común, y así mismo, esas obligaciones no tienen como garantía natural de pago el patrimonio del comunero obligado, su límite se encuentra únicamente en el derecho en concurso, la persona titular de ese derecho, se libera mediante la renuncia o abandono del mismo (artículos 985 y 986 del C.C.J., 944 y 961 del C.C.D.F.).

En lo que hay duda, es en determinar quién está en la posibilidad de exigir su cumplimiento; el mismo artículo 968 y su correlativo en el D.F. establece: *“Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación del bien o derecho común...”*. Si son dos las partícipes del bien y los gastos necesarios lo hizo alguno de ellos, no reviste problema alguno, la exigencia de que contribuya con los gastos la hace al otro, y en caso de incumplimiento y renuncia del derecho por el último, el primero queda como propietario de la cosa. Pero en caso de que sean tres o más partícipes y los gastos aún no se realicen, debe resolverse de tal modo que tal exigencia se haga a nombre de todos, ya que en ellos está el determinar cuáles son los gastos que se ameritan, y si alguno de los obligados, por lo elevado de la cantidad que se le exige renuncia a su derecho, su proporción acrecentará la cuota de las demás y no exclusivamente la del copropietario que materialmente exigió el cumplimiento de la obligación.

46.- ESTRUCTURA. Ahora nos ocuparemos en ver cuáles son los elementos de esencia que forman la estructura de las facultades de los copropietarios, consideradas en un todo, un derecho unitario en el cual se resumen todas las posibilidades jurídicas de ejercicio de una persona, que tiene la calidad de copropietario.

47.- SUJETO ACTIVO. Cada copropietario es sujeto activo de las relaciones que en el derecho, del cual es titular, se originan. Tiene la posibilidad de ejercitar las facultades en él contenidas conforme a su libre albedrío: su derecho tiene la misma calidad que el derecho de los demás copropietarios, pudiendo diferir en cuanto a una idea de proporción.

48.- SUJETO PASIVO. El sujeto obligado en el derecho de copropiedad está compuesto de todo el mundo ajeno al titular, tiene las características de múltiple, universal e indeterminado: su obligación consiste en una abstención, un no hacer, un no interferir el ejercicio del derecho. en este sentido, se puede decir que el derecho de los copropietarios es autónomo porque su actualización depende exclusivamente de la voluntad del titular; nadie puede obligar a un copropietario a que participe en la voluntad común ni a que obtenga los beneficios asignados a su cuota. El anterior impedimento, con respecto del derecho de uno, lo tienen los demás copropietarios, pues forman parte del sujeto pasivo.

49.- OBJETO. Las facultades de los copropietarios de participar en la voluntad común y participar en los beneficios que la cosa produzca mediante el ejercicio del derecho común, tienen por objeto, al que denominaremos directo, al derecho de propiedad colectivo, y como objeto indirecto, la cosa, que a su vez es el objeto del derecho común.

## CAPITULO V

### COMENTARIO A LA TEORIA DUALISTA QUE EXPLICA EL CONDominio.

50.- Con los anteriores comentarios respecto de las instituciones de propiedad y copropiedad intentaremos precisar un tema tan espinoso como lo es la naturaleza jurídica del condominio, señalando en principio las críticas que se han hecho a la concepción dualista, que admite la coexistencia de un derecho de propiedad exclusivo sobre un piso, departamento o local y un derecho común o de copropiedad sobre las partes del inmueble y que son del tenor siguiente:

En principio consideramos pertinente transcribir la opinión sobre el tema que aporta José Castán Tobeñas al comentar el artículo 396 del Código Civil Español reformado por la Ley del 26 de octubre de 1939 quien afirma: " La nueva ley parece conceptuar la llamada propiedad horizontal como una mezcla de propiedad exclusiva (sobre cada piso o departamento) y copropiedad (sobre los elementos comunes), en tal combinación tiene cierto predominio el derecho de propiedad del piso o departamento, considerado como sustantivo e independiente...".

"Se han dirigido algunos reparos a la construcción de nuestra ley, aduciéndose que parece no tener en cuenta que el propietario del piso está sujeto, como advierte Navarro Azpeitia, a importantísimas limitaciones en su primitiva propiedad, y que si bien puede disponer del piso y gravarlo, ello siempre indisolublemente unido al derecho de copropiedad sobre las partes comunes, que vienen a constituir así el nexo fuerte y el elemento de mayor importancia jurídica del derecho de los comuneros...".

“Aunque es cierto que la institución de que se trata presenta una categoría nueva y especial y una relación compleja, en la que los elementos individuales tienen una significación muy esencial, creemos, en conclusión, que no hay inconveniente en encuadrarla dentro del marco general de la comunidad de bienes y derechos (distinta, como sabemos de la copropiedad, que es sólo una especie de ella), siquiera sea como una comunidad especial que se aproxima a los tipos de propiedad dividida...”<sup>55</sup>.

Conforme a lo anterior, en el supuesto que comentamos, podemos apreciar que existe un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, pero no uno de propiedad en el piso o departamento: más que propiedad es un aprovechamiento individual y exclusivo limitado por la concurrencia en el derecho de los otros copropietarios.

Así mismo se ha estimado que en esa teoría se incurre en el absurdo de predicar la unidad y la pluralidad dentro de una misma cosa, porque a los facultamientos que genera en beneficio de sus titulares la situación en que se encuentra la propiedad del inmueble, se les denomina impropriamente propiedad y a los que se ejercen de hecho sobre el piso, departamento o sección y copropiedad a las posibilidades de aprovechamiento sobre las demás partes del inmueble cuando “sólo –afirma Gutiérrez y González- hay en verdad para cada copropietario un derecho real de uso sobre una determinada y específica parte del edificio, pero no hay propiedad individual y copropiedad al mismo tiempo, pues en verdad se siente y choca contra la lógica del pensamiento”.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> José Castán Tobeñas, *op.cit.*, pág. 306.

<sup>56</sup> Gutiérrez y González, *op.cit.*, pág. 361.

Este mismo autor concluye que en las propiedades en situación de condominio cada condómino “tiene un derecho exclusivo de uso y aprovechamiento dentro de la cosa, respecto de las partes que se les hubieran asignado. De esta manera no se incurre en el absurdo de predicar la unidad y pluralidad de una misma cosa”.<sup>57</sup>

Este distinguido jurista cita en su apoyo el ensayo sobre la propiedad por pisos, departamentos y locales de Jorge A. Siller en donde este comenta:

“La llamada propiedad de pisos, departamentos, viviendas o locales no debe ser explicada sino como un derecho de copropiedad de todos los titulares de los aprovechamientos (Uso y Disfrute), relativamente a *sus* respectivos compartimentos, como Derechos Reales limitados...”.

Y en otra parte sostiene que: “Podría objetarse que la copropiedad y el conjunto de propiedades individuales son compatibles, a lo cual respondemos que nunca respecto de un edificio, porque no es posible predicar el concepto de propiedad que es unisubjetivo y simultáneamente el de copropiedad que es el de atribución de propiedad plurisubjetiva.

El vicio de la concepción tradicionalista proviene cabalmente de conceptualizar separada y tajantemente las llamadas partes comunes y compartimentos, pero la realidad incontrovertible es que cada uno de éstos es una unidad con todas las partes comunes insertas en el edificio determinante del modo de ser integral e individual y a la vez “partes comunes” son unas con cada uno y con la totalidad de los compartimentos y unas y otros son los que imprimen

---

<sup>57</sup> Gutiérrez y González, Op. Cit. pag. 361-362.

sentido a la estructura edificada que es en sí un complejo superior a la suma de las partes.

La observación se encarga de mostrarnos que cada departamento es una porción de la estructura integral, inconcebible como realidad, fuera de ella, así cada piso, departamento o local sirve de inserción en la articulación de las partes comunes.

Departamentos y “partes comunes” son formaciones interrelacionantes que configuran la estructura social, planeada en su realización con vistas a aprovechamientos individuales en la medida de la pluralidad.”<sup>58</sup>

Estimamos acertada las críticas anteriormente señaladas porque como hemos apuntado en los comentarios sobre la naturaleza del derecho de copropiedad reconocemos que los mismos se generan en una situación de hecho en que se encuentra en un momento dado un derecho (propiedad en común) y que esta situación genera facultamientos de todos los copropietarios sobre la cosa común.

Otra objeción que debe hacerse a la concepción clásica del condominio, es que estima como una verdadera propiedad el derecho que cada condómino ejercita sobre el piso, departamento o sección de un inmueble, y que coexiste con un derecho de aprovechamiento (copropiedad) de partes comunes. La anterior postura resulta insostenible con la concepción que adoptamos de un derecho de propiedad que se ejercita sobre bienes corpóreos, ciertos y determinados (supra).

---

<sup>58</sup> Gutiérrez y González, *op.cit.*, págs. 361 y 362.

Se puede argumentar que en el caso anterior el empleo de la palabra **propiedad** obedece en un afán de ser explícito con un giro retórico que expresa señorío o poder de hecho sobre el piso, departamento o sección de un edificio; potestad que se manifiesta mediante el goce (uso y disfrute) del mismo; pero tal concesión que indudablemente enriquece la literatura jurídica se aparta del rigor científico y nos puede conducir a errores conceptuales.

Félix Alvarez Cascos opina: “Lo que en un piso hay de propiedad privativa, es decir, no compartida con nadie, a favor del que se llama su dueño, es nada o casi nada, porque si se tiene en cuenta que las paredes que le limitan en sentido vertical son comunes de todos, si se tiene en cuenta igualmente que lo que en realidad es piso, es decir, la parte de tabla, ladrillos o de otra materia sobre la cual se pisa o se anda, es o puede ser a la vez techo del piso inferior, y el techo propio es al mismo tiempo suelo del piso que está encima, hay en este caso una especie de medianería horizontal, y a semejanza de lo que ocurre con la otra, no es dueño del piso ni el de arriba, aunque sea él quien ha de costearlo, ni el de abajo, sino los dos; y como consecuencia, lo único que puede llamar suyo, y de nadie más, el titular del piso (suponiendo que no haya tabiques interior y aun así habría algo que decir) es el aire que entra y sale por puertas y ventanas”.<sup>59</sup>

Por nuestra parte consideramos innecesaria la identificación que se hace en la doctrina clásica a las facultades exclusivas de los condominios con la propiedad sobre una parte del inmueble, piso, departamento o sección y copropiedad (propiedad proindiviso) sobre elementos de uso común, por que nos lleva al absurdo de hacer concurrir en el mismo derecho del condominio dos propiedades de diversa índole en una unidad inseparable. La anterior postura sólo

---

<sup>59</sup> Alvarez Cascos, Citado por Borja Martínez M., op. cit. pág. 134.

debe obedecer al afán de ilustrar metafóricamente el uso exclusivo sobre una fracción o parte determinada del inmueble sobre el que ejerce el condominio y común en el resto, lo que realmente no se logra, pues se crea con ello una mayor confusión.

Estimamos que ante este fenómeno es preferible definirlo atendiendo a la sencillez de su manifestación.

51.- CONCEPTO. Proponemos el siguiente concepto de condominio:

Condominio es como una especie de copropiedad reglamentada, que en un acto creador formal asigna de manera permanente a cada condueño el aprovechamiento (uso y disfrute) exclusivo de una parte o sección y el uso de partes comunes de un inmueble indivisible por su naturaleza y destino, y que forman una unidad jurídica enajenable y gravable.

El concepto anterior describe el fenómeno jurídico social, explica su origen y naturaleza y además establece las características en la que pueden quedar incluidas diversas formas de aprovechamiento colectivo.

Resulta importante destacar históricamente el acto creador del condominio y que se presenta cuando varios copropietarios de un inmueble indiviso se ponen de acuerdo y se asignan áreas de uso común. Estas asignaciones por su naturaleza temporal concluyen ya sea con la división de la cosa de ser ésta posible y lo permita el inmueble, o mediante su venta y el reparto de su producto. Pero cuando las asignaciones hechas de común acuerdo adquieren naturaleza real mediante un acto formalmente constituido, es oponible a terceros, de naturaleza irrevocable o perpetua y transmisible, tal copropiedad adquiere el carácter de

condominio. Podríamos así afirmar que el condominio es una copropiedad **formalmente reglamentada conforme a su destino de utilidad.**

Lo anterior nos permite encontrar la verdadera naturaleza jurídica del condominio porque el acuerdo adoptado formalmente por los copropietarios de ninguna forma altera su naturaleza de copropiedad y se hace presente en los casos de destrucción de las construcciones del edificio donde vuelve a prevalecer la idea de cuota o proporción sobre el terreno y los materiales rescatables.

## CAPITULO VI

### DIFERENCIAS ENTRE LA COPROPIEDAD Y EL CONDOMINIO

52.- DIFERENCIA. No obstante que el condominio participa de la naturaleza jurídica de la copropiedad, de la cual es una especie, es palpable que existen diferencias con esta institución que es necesario remarcar porque exigen del legislador una especial atención al reglamentarla.

53.- INDIVISION. Habíamos señalado al hablar de la copropiedad entre los derechos de cada comunero la facultad de pedir la división de la cosa común bajo el principio de que nadie puede ser obligado a la indivisión sino sólo en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa o por determinación de la ley el dominio es indivisible (artículo 962 C.C.J. Y 939 C.C.D.F.). Así mismo señalamos que para la división de la cosa en situación de copropiedad si la cosa permite cómoda división, esto es que no pierda su consistencia, calidad o se demerite, existe derecho de solicitar la división material de la misma y en los casos de indivisibilidad el facultamiento consiste en proceder a su venta y repartir su importe o valor entre los condueños.

En el condominio, por la naturaleza del bien inmueble sobre el que recaen los derechos de los condóminos, así como por la finalidad social que persigue esta situación de hecho que es precisamente el aprovechamiento de la cosa por varias personas sobre partes exclusivas y comunes, adquiere mayor jerarquía la permanencia de esta situación y por ello se estima innecesario el que ésta cese, dividiendo la cosa.

Además, debemos considerar el que el derecho a dividir la cosa es un medio que históricamente se ha adoptado en las legislaciones para evitar los

conflictos que puedan surgir entre los condueños precisamente por la indeterminación de sus facultades sobre la cosa y que en un momento dado de concurrencia no es posible su ejercicio, como en el ejemplo del uso simultáneo de la cosa común por los copropietarios. Pero cuando estas facultades son determinadas con precisión se extingue la fuente de conflictos y no existe razón alguna para la división de la cosa. Así cuando los condueños han establecido vía contrato la forma del goce de la cosa, uso y disfrute, señalándose con precisión la forma y modo, como lo es el caso de asignar a los titulares una área o parte precisa de uso y disfrute así como áreas de uso común, quedan delimitados y se hace posible el ejercicio de tales derechos cesando la razón de la necesidad de división de la cosa.

54.- DERECHO DEL TANTO. Se estima como elemento diferencial entre la copropiedad y el condominio el que en esta institución no participan del derecho del tanto los demás condóminos como en el caso de la enajenación de la cuota-parte de los copropietarios. Consideramos que el derecho del tanto creado por el legislador para buscar por todos los medios consolidar la propiedad en un solo propietario, no debe de existir en el condominio por la propia razón de su existencia y que lo es precisamente el que sean varias personas las que aprovechen los pisos, departamentos, locales o secciones, conforme a la finalidad prevista en el acto constitutivo. No obstante lo anterior, creemos que en casos excepcionales, sobre todo cuando la finalidad prevista en el condominio así lo exija, se pueden establecer preferencias cuando se trate de determinados condominios.

55.- CONSTITUCION. Otro elemento diferencial entre estas instituciones y que se refiere a la forma de creación de las facultades de aprovechamiento, consiste en que en la copropiedad se puede, por medio de



SEGUNDA PARTE  
TRATO LEGISLATIVO DEL CONDOMINIO  
EN EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

## CAPITULO I

### LEGISLACION

56.- Respecto a la institución del condominio, la legislación Civil del Estado de Jalisco ha seguido en forma paralela, hasta reciente fecha, a la Legislación del Distrito Federal. Así, las disposiciones del C.C.J. de 1875 a 1887 corresponden a las legislaciones civiles de 1870 y 1884 aplicables en el Distrito Federal y en el Código de 1928 en vigor desde 1932 se inspira nuestra Legislación civil de 1935. En las dos primeras, siguiendo al Código de Napoleón, la situación de condominio está regulada dentro del capítulo de la servidumbre y es hasta el Código Civil de 1928 del Distrito Federal en que se incluye por primera vez esta figura en el capítulo VI de la Copropiedad del Título Cuarto del Libro Segundo de los Bienes, estableciendo en su artículo 951 (986 del C.C.J): *“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieron a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:*

*I.- Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso;*

*II.- Cada propietario costeará el suelo de su piso;*

*III.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;*

*IV.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo, la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.*

Esta disposición de idéntico contenido al artículo 1120 del código de 1870 (D.F) y artículo 1014 del Código de 1884 (D.F) contemplan como supuesto el de un inmueble adquirido por varias personas, las que en el acto de adquisición o posteriormente se asignaron los pisos de una casa y no se establecieron los términos en que deben contribuir a las obras necesarias. El legislador reconoce a esta situación de hecho, el que participa de la naturaleza jurídica de la copropiedad y no tan solo por la colocación del precepto sino que resultaba indiscutible que el hecho que contempla lo es un inmueble en que se han asignado temporalmente partes del mismo al dominio exclusivo de los adquirentes (copropietarios). Tal precepto contempla los siguientes supuestos: Un primer caso (no frecuente) varias personas adquieren un inmueble que consta de varios pisos. Los copropietarios podrían en el momento de la adquisición establecer las formas de aprovechamiento exclusivas para cada uno asignándose cada uno de ellos un piso (proindiviso). Un segundo caso, dentro de la misma hipótesis, mucho más frecuente, consistía en que adquirentes de un inmueble en copropiedad por herencia o compraventa, que teniendo el carácter de copropietarios proindiviso de conformidad con el artículo 941 de mismo ordenamiento podían arreglar la distribución dominical por contrato.

Artículo 941 del Distrito Federal (de idéntica redacción al 964 C.C.J): *“A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes:...”*.

De su lectura apreciamos que el artículo 941 antes citado establecía la posibilidad de arreglar por contrato celebrado entre los condueños el régimen de aprovechamiento común, así como de todas las situaciones que generaba el condueñazgo y sólo a falta de este acuerdo establecía la ley que se regiría por las disposiciones contempladas en el Capítulo VI que comentamos. Así a la indeterminación en el goce de la cosa por los copropietarios y de las obligaciones

que se generaban por la comunidad, el legislador reconocía la posibilidad de determinación por el acuerdo de voluntades de los copropietarios, las que incluso podían revestir la calidad de irrevocables y transmisibles a terceros.

Como podemos colegir, el legislador fue acertado al colocar dentro del capítulo de la copropiedad el artículo 951 (986 C.C.J.) que admitía en primer lugar la existencia de una copropiedad con asignación de partes exclusivas y partes comunes y en segundo lugar que su régimen podía ser establecido por contrato celebrado por los condueños, debiendo constar en los títulos de adquisición correspondiente y sólo en su defecto o ausencia se aplicarían las reglas contenidas en tal precepto. Ahora bien, teniendo un origen el condominio en una situación de copropiedad y su régimen regulador corresponder en primer lugar a la voluntad de los condueños expresada vía contrato, resulta esta institución en tal caso una copropiedad formalmente regulada entre los condueños y con la misma naturaleza jurídica de los derechos regulados.

Ante el influjo de la corriente dominante fundada en la teoría clásica y que en nuestro país tiene como distinguidos exponentes entre otros a Rafael Rojina Villegas, Juan Antonio de Ibarrola, Manuel Borja Martínez, el Código Civil de Jalisco, siguiendo la inspiración de las reformas adoptadas en los Códigos Civiles del Distrito Federal en 1954 y 1973, así como a las Leyes Reglamentarias a su artículo 951 reformado, sin variar la colocación del precepto en el capítulo de copropiedad, reconoce en el condominio que comprende dos instituciones diferentes: la propiedad (sobre el piso o departamento) y la copropiedad (sobre los elementos comunes), lo que permite concluir que su regulación estaba basada en la teoría dualista y generó una reglamentación prolija y detallada tratando de regular y conciliar ambas instituciones.

La Legislación Civil en el Estado en la reforma del artículo 986 del año de 1956 adoptó casi íntegramente el texto del artículo 951 (reformado en 1954) del Código para el Distrito y Territorios Federales consignando:

*“Artículo 986.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquél o la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, pozos, escaleras, elevadores, patios, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc.*

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente, con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable.*

*La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.*

*Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de condominio, por el Reglamento de Condominio y Administración, y en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo.*

*En los casos de enajenación de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio de condominio, no habrá derecho al tanto por parte de los demás*

*dueños del resto de la finca. Los inquilinos disfrutarán de ese derecho y lo ejercitan en la forma y términos que señale la Ley Reglamentaria de éste artículo.*

En el anterior precepto así como en la Ley Reglamentaria del mismo año (artículos 9 y 11) se reconoce la coexistencia de varias propiedades sobre un edificio (propiedad común de todos los propietarios); éstos constituyen una manifestación de la teoría dualista y los excesos que puede llevar la misma y que indiscutiblemente crean confusión en su aplicación porque se habla de varios tipos de propiedad sobre partes individuales (pisos, departamentos, etc.) y sobre elementos comunes (copropiedades) apartándose de una concepción admitida por la doctrina sobre este tipo de derecho real.

Posteriormente, en la reforma del artículo 986 del Código Civil de Jalisco, en el decreto No. 12006 de 11 de abril de 1985, nuestros legisladores se apartaron de la legislación civil del D.F., estableciendo el siguiente texto:

*“Artículo 986.- El propietario o propietarios de un bien inmueble, cumpliendo los requisitos y formalidades que establezca la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de inmuebles para efecto de habitabilidad podrán efectuarlo al régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto, el cual tendrá las características que determine la misma Ley Reglamentaria de este precepto.*

*Los derechos y obligaciones de los condominios se regirán por las disposiciones de este código, de la Ley Reglamentaria de este precepto, por las escrituras constitutivas del régimen de propiedad y condominio y el reglamento correspondiente”.*

57.- El código civil vigente en el Estado, expedido el 24 de febrero de 1995 que deroga el código de 1935 y sus reformas y abrogó la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de inmuebles, reglamentaria del artículo 986 del 11 de abril de 1985, destina al régimen de condominio el título sexto del libro tercero de los bienes, su propiedad y sus diferentes manifestaciones. dedicándole los artículos 1001 al 1038 (38 artículos en siete capítulos que se denominan : I De Prevenciones Generales; II De la Administración; V De las Cuotas; VI De las Controversias ; VII De la Destrucción y Extinción y VIII De los Condominios Habitacionales Duplex).

En las nuevas disposiciones que regulan esta institución el legislador acertadamente omite señalar en forma expresa la naturaleza jurídica de los derechos que genera a sus titulares esta forma de aprovechamiento de la propiedad inmueble y emplea intencionadamente una terminología que nos permite suponer su distanciamiento de la teoría dualista en boga desde los años cincuentas. En efecto, en las prevenciones generales empieza por reconocer que existe una propiedad inmueble sujeta al aprovechamiento de varias personas denominadas condóminos, quienes tienen facultades sobre partes o áreas privativas (exclusivas) y sobre partes de uso común, reconociendo que el inmueble sobre el que se ejerce el dominio puede ser un predio o edificación; con lo que indiscutiblemente engloba los supuestos no sólo de edificaciones habitacionales sino de otra índole, enriqueciendo a la institución con otras formas múltiples de manifestación: de unidades comerciales, servicios, oficinas, administrativas, abastos, almacenamientos, talleres, industriales, etc. Según se establece en el artículo 1004 y al que debemos agregar, profesionales, agrícolas, ganaderos, impliquen el aprovechamiento individual y común que lo permitan estas unidades inmuebles.

En principio, debemos reconocer que el legislador no pudo sustraerse al fenómeno más conocido del condominio y más numeroso en su manifestación y que lo es el condominio habitacional y la necesidad de su reglamentación y de ello el que en los artículos 1002 y 1005 haga una clasificación de simples y compuestos; verticales, horizontales y mixtos, con el propósito de explicar varias formas en que puede darse el fenómeno de éste tipo de aprovechamiento de una o varias propiedades inmuebles de carácter habitacional o imponiendo también límites a la extensión de la unidad condominal así como a la densidad de población, pero de dudosa aplicación en otras formas de la misma institución. Así mismo, no obstante que se aparta del criterio que identifica la naturaleza de los derechos de los condóminos a un derecho de propiedad dominical sobre una parte determinada del inmueble y copropiedad sobre partes de uso común, aún para expresar el señorío que el condominio ejerce sobre partes del inmueble, llámese departamento individual o local, emplea en contadas ocasiones el término propiedad individual como sucede en los artículos 1001 final del segundo párrafo, 1006 fracción V, 1008 en su segundo y tercer párrafos y artículo 1015. Es manifiesto también que reconoce en el resto de su articulado que esta institución participa y tiene su origen en la propiedad común o copropiedad, de la que en un acto constitutivo formal se asigna a los condueños el aprovechamiento individual y común de partes de uno o varios inmuebles. Como se desprende del propio artículo 1001 que dice:

*“Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo. Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio ó a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes*

*privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual. El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal. El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa".* Y también del artículo séptimo transitorio: *"Los titulares de derechos de copropiedad que al entrar en vigor este código deseen sujetar sus derechos al régimen de condominio habitacional duplex a que se refiere el capítulo VIII del título sexto del libro tercero, lo harán mediante documento privado en el que cumplirán los requisitos a que alude la fracción 1 del artículo 1037 del código que se expide mediante el presente decreto. Las firmas de los otorgantes deberán ser ratificadas ante notario o el Registro Público de la Propiedad para proceder a su inscripción".* Precepto que revela el origen de ese tipo de condominio.

Además, reconocer que la postura del nuevo Código Civil al regular la institución, la sustrajo del férreo límite de posibilidad de aplicación que se había circunscrito exclusivamente a las numerosas manifestaciones sociales de aprovechamiento de pisos, departamentos, viviendas y locales, para darle ahora una mayor proyección de aplicación a diversas formas de aprovechamiento que requiere la vida en común moderna.

## DERECHO VIGENTE

58.- CREACIÓN. El Código Civil vigente establece la necesidad de cumplir con determinadas condiciones para la constitución válida del condominio; requisitos que se relacionan unos a su naturaleza jurídica, otros de índole administrativo y otros destinados a su óptimo funcionamiento.

En principio se establece la necesidad de que quien o quienes crean un condominio tenga la libre disposición del inmueble ya sea predio o edificación, exigencia contenida en el primer párrafo del artículo 1006, supuesto que incluye a propietarios, copropietarios, fiduciarios y entidades gubernamentales que tengan el dominio pleno sobre los mismos. Esta disposición supera en su contenido a las legislaciones anteriores en que se contemplaba exclusivamente el supuesto del propietario constituyente. Además este artículo requiere cumplimiento de requisitos administrativos para la autorización municipal de donde se localice el inmueble y que el acto constitutivo se formalice en escritura pública en donde se debe hacer constar de manera clara lo siguiente:

Los antecedentes que justifiquen la libre disposición del inmueble mediante los títulos correspondientes; siendo el caso de que el condominio crea facultamientos sobre la cosa inmueble que implican la posibilidad de disposición del mismo, resulta obvio el que el creador de estos derechos debe ser el propietario o quien conforme a la ley pueda disponer de la cosa (fracción I).

También es necesario que se determine con precisión la ubicación, superficie, medidas y linderos del inmueble e incluso sus datos registrales que lo identifiquen, así como, en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de bienes del dominio público de la nación (fracción II).

Así mismo se requiere la descripción de la construcción y obras de infraestructura que la integran, calidad de los materiales que se emplean en su construcción y el equipo integrado al bien (fracción III).

Las fracciones IV Y V de este precepto exigen la descripción detallada tanto de las partes privativas de inmueble como las de uso común, expresándose su situación, medidas, linderos, servicios y todos aquellos datos que permitan su identificación, estableciéndose la parte proporcional que representa los derechos del condómino sobre el inmueble.

Entre las exigencias de naturaleza administrativa se señalan como requisitos la obtención previa de autorización para la construcción y licencias de construcción que correspondan (fracción VIII), certificado de habitabilidad (fracción IX) y garantías que constituye el afectante del régimen de condominio, ante autoridades correspondientes y que éstas exijan.

59.- REGLAMENTO INTERIOR. Apartado especial de comentarios requiere la exigencia de la integración del reglamento interior del condominio (fracción XI) porque en él se encuentra la media de los derechos y obligaciones de los condóminos, no tan solo por establecerse un porcentaje o proporción en relación con el inmueble, sino también porque proporciona el contenido de aprovechamiento tanto de la parte privativa como de los bienes o partes comunes; los criterios para la forma y medida de los aprovechamientos de conformidad con lo fines asignados al condominio, la participación en los órganos de administración de las decisiones de gobierno, las bases para la contribución a los gastos de mantenimiento y fondo de reservas; supuestos de modificación del propio reglamento y la transformación y extinción del condominio.

Las necesidades sociales por sus posibilidades de manifestación rebasan la descripción normativa, toda ley redactada en términos generales se encuentra en la imposibilidad de prever todas las situaciones que pueden presentarse en la vida social, por lo mismo, cuando éstas no son prohibitivas ni imponen un límite a la voluntad de aquéllos a quien va dirigida, éstos conforme al principio de la autonomía de la voluntad pueden vía contrato establecer medidas de conducta de los cauces señalados en la ley. En el condominio el reglamento interior, cuya fuente la constituye el acto constitutivo, puede crear disposiciones de ineludible e inexcusable cumplimiento para los que se coloquen en el supuesto de ser condóminos.

No está por demás señalar la importancia que tiene el reglamento interior en la vida del condominio, mismo que debe ser cuidadosamente redactado conforme a las finalidades o destino del inmueble, así como los aspectos de convivencia, económicos, jurídicos y morales, que los futuros adquirentes debieran analizar y conocer su contenido y efectos, porque estableciendo el reglamento la forma y medida de las facultades que otorga esta forma de aprovechamiento en común, su cabal conocimiento sería un buen inicio de convivencia pacífica, con una considerable disminución de conflictos y disputas. Por ejemplo en un condominio destinado a médicos profesionistas, con locales para consultorios y áreas hospitalarias comunes, no sería muy adecuado que un condómino pretendiese destinar su unidad exclusiva a funeraria. Como podemos apreciar, el destino impuesto en el reglamento interior del condominio es determinante en las facultades de goce destinados a los condóminos y una restricción a su libre voluntad respecto de la cosa.

Ahora bien, ¿cuál puede ser el alcance de las facultades y limitaciones que pueden establecerse en el reglamento interior?. La respuesta tenemos que

encontrarla en primer lugar en las disposiciones prohibitivas contempladas en la ley, después en el destino a que se afecta el bien inmueble y al sentido común que impone como límite el derecho y posibilidades de actuación de los demás condóminos. En el supuesto que antes señalamos, no resulta excesivo el reglamento que imponga la especialización en el uso de la unidad privativa y bienes comunes con fines médicos y en el caso de un destino diferente, imponer la obligación de enajenación del condominio, con señalada preferencia de adquisición a favor de profesionales de la medicina (artículos 1032 y 1033).

No podemos desconocer que en la actualidad, sobre todo en los condominios habitacionales, pocos son las personas que analizan con cuidado el reglamento interior del condominio ante el influjo de la publicidad de comerciantes que ofrecen al posible adquirente convertirlo en propietario de un departamento, sin darle a conocer las condiciones y circunstancias a que se encuentre sometido tal derecho. Por lo anterior, el legislador exige su formalización ante Notario Público e inscripción en el Registro Público (artículo 1006 fracción XI) y por presunción legal - *iure et de iure*- se estima conocido por los adquirentes originales y posteriores.

60.- ORGANIZACION. Habíamos señalado en los comentarios sobre la copropiedad que tal situación en que se encuentra la cosa de propiedad común genera necesariamente derechos colectivos que para su ejercicio se requiere de concurso de voluntades de los comuneros; una voluntad común de los condueños, y que esa voluntad colectiva en que concurren los copropietarios puede ser unánime o mayoritaria y corría a cargo su expresión de una persona, representante común, quien ejercía en su representación los derechos relativos al uso, disfrute y conservación, administración y su defensa en juicio. El condominio, como especie de copropiedad, para el ejercicio de las facultades comunes sobre el

inmueble conforme a su destino necesita de una voluntad común resultante de la suma de voluntades de los copropietarios, obtenida en una asamblea y que se manifiesta a través de un representante ya sea colegiado o unitario.

El condominio como institución cuya naturaleza supone la pluralidad de sujetos, está regulada por nuestra ley vigente sobre el modelo de la sociedad, reconociendo a la asamblea de condóminos como órgano supremo de la administración (artículo 1019) en la que concurren las voluntades de los condueños; un consejo de administración designado por los condóminos (1018) y que tiene como facultades y obligaciones (artículo 1017): *"I.- Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial para actos de administración; II.- Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario; III.- Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresar en forma oral o escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros; IV.- Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; V.- Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones; VI.- Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera ; VII.- Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales , autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebre en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho; VIII.- Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente*

*poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y IX.- Los poderes que se confieran comprenden la facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público, adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan, celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos...".* Además un administrador delegado por la asamblea de condóminos quien puede ser persona física o jurídica y que tiene como principal facultad y obligación el ser ejecutor de los acuerdos colectivos en forma directa por acuerdo de la asamblea e indirecta, a través de acuerdo del Consejo de Administración, así como los que específicamente se señalaron en la ley o reglamento interior.

*Artículo 1011.- " Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica. La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio. En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen lo diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares. En los condominios de servicios municipales, cuando no se haga la designación por los condóminos o el designado no se presentare a desempeñar su cargo, o lo abandonare, a petición de condóminos que representen el veinte por ciento de derechos, podrá la autoridad municipal hacer la designación que corresponda y estará en funciones todo el tiempo que sea necesario para ello a discreción del*

*síndico del ayuntamiento. En los condominios de servicios municipales destinados a cementerios, la designación siempre será hecha por el ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio ”.*

Respecto a las facultades de ejercicio otorgadas al Consejo y al administrador o administradores la ley reconoce que su otorgamiento se efectuará con base a la figura jurídica de una representación especial de los condóminos limitada en su ejercicio.

61.-CLASES DE ASAMBLEAS. Con base a la organización existente en las sociedades, nuestro derecho positivo reconoce para expresar la voluntad común de los condóminos en los asuntos de su competencia, dos tipos de asambleas: **Ordinarias y Extraordinarias** las que deben ser convocadas cumpliendo con las exigencias establecidas en el artículo 1025; y de las que exige, dada la naturaleza de los temas a tratarse en ellas, un quórum y porcentaje de votación en las decisiones que se adopten en la siguiente forma: Las asambleas **ordinarias** deben celebrarse por lo menos una vez al año sin perjuicio de que además los condóminos se reúnan cuantas veces sea necesario para tratar los siguientes asuntos de su competencia exclusiva: Informe general sobre el condominio, la elección de los integrantes del consejo de administración, la designación del administrador y la aprobación del presupuesto de ingresos y egresos. Estas cuestiones son de la competencia exclusiva de la asamblea ordinaria, con la salvedad de que no podrá resolver sobre ellas en todo caso, si no están expresamente consignadas en la orden del día.

Para que se declare legalmente instalada la asamblea **ordinaria** se requiere un quórum que represente cuando menos el 51% con la posibilidad de

una segunda convocatoria en caso de que no se reuniera el porcentaje antes señalado y que se efectuará con el número de condóminos que asistan (artículo 1023).

Tomando en cuenta el principio de que los intereses individuales deben estar supeditados a los de la generalidad, rige en la administración de la cosa común el sistema de las mayorías. De este modo, el citado artículo establece que las resoluciones que se tomen en la asamblea **ordinaria** tendrán validez cuando el negocio se decida por el voto de la mayoría porcentual de los que asistan a la misma.

El segundo tipo de asambleas que se denominan **extraordinarias** pueden reunirse en cualquier tiempo para tomar decisiones sobre los siguientes temas: Modificación al reglamento, realización de obras voluntarias o de mejoramiento, transformar y disponer de los bienes comunes, extinción del régimen, incorporación o separación de áreas, venta de derecho de un condómino, reconstrucción del inmueble y las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos, texto que nos hace ver que se discutirá cualquier asunto que no sea de la competencia de la asamblea **ordinaria**.

En la asamblea **extraordinaria**, se precisa como quórum de asistencia el número de condóminos que acudan pero sólo serán válidos los acuerdos cuando el porcentaje de votación represente el 75% de los derechos del condominio, añadiendo el mismo artículo la posibilidad de complementarlo en los siguientes 30 días.

Dada la importancia de los temas a tratar en éste tipo de asambleas, y que de una u otra forma en algunos de ellos se decide el destino del propio

condominio, es necesario hacer notar el grave defecto en que se incurre al requerir tan sólo un 75% de votación para la aprobación de estos asuntos. En efecto, tanto la disposición de bienes comunes y la extinción del propio régimen son casos en que se debe contar con la voluntad unánime de los condóminos por que en el primer caso alteran substancialmente el aprovechamiento común del inmueble y en el segundo la propia existencia del régimen creado. Es pertinente distinguir sobre la extinción del condominio en el caso de terminación por acuerdo unánime de los condóminos de la terminación por destrucción total o parcial del inmueble.

En el primer caso el régimen termina por la voluntad de los titulares de los derechos en común, que sólo puede tener como fin la enajenación total el inmueble o la consolidación en una persona de todos los derechos condominales. En el segundo caso estamos en presencia de extinción por imposibilidad del fin generador del condominio, quedando los restos del inmueble en una situación de copropiedad (artículo 1034).

Existe un supuesto en el que la ley vigente señala un porcentaje de votación en las asambleas extraordinarias diferente al establecido en el artículo 1023 y para la validez de las decisiones que se adopten y que lo es el contenido en el segundo párrafo del artículo 1032 que dice: *"El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante el juez de Primer Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado. A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la*

*misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del acta de Asamblea Extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por más de la mitad del total de los condóminos. En los casos de los condominios compuestos, bastará con que lo acuerden más de la mitad e los titulares de la unidad condominal a la que pertenezca el condómino cuya exclusión se promueve...*" La aparente contradicción no existe porque en la hipótesis prevista en este último precepto no se refiere a porcentajes de valor previstas en aquel artículo sino a un número de condóminos (más de la mitad del total); lo que nos permite concluir que en el caso del condómino incumplido, contumaz o causante de conflictos injustificados, la solicitud del juez para la venta de sus derechos tiene que apoyarse en la decisión adoptada en una asamblea **extraordinaria** en que se vote en tal sentido cuando menos por el 75% de los derechos sobre el condominio tomando como base el porcentaje del valor que representa cada unidad privativa (artículo 1026) y además el que el voto sea emitido por más de la mitad del total de los condóminos.

62.- Como casos de excepción a las reglas de convocatoria, quórum o mayorías establecidas para la validez de las decisiones de los condóminos, nuestra legislación establece un mecanismo sencillo para los condominios denominados duplex que son aquéllos en que se aprovecha la superficie e infraestructura de un predio sobre el que se edifican dos viviendas y cada una de ellas representa una proporción del 50% del inmueble. Situación que requiere trato de igualdad entre los condóminos en la administración, conservación y representación de los intereses comunes (artículo 1037,II,III,IV,V).

## CAPITULO II

### EXTINCION DEL CONDOMINIO

63.- Dada la importancia que para el condominio resulta de la permanencia de los derechos y destino de los bienes sujetos a este régimen nuestra ley ha considerado que en caso de que estas características esenciales cambien, de manera que se haga imposible su ejercicio se proceda a su disolución.

Tres causas son las que originan la extinción del condominio:

La voluntad de los condóminos, la destrucción total o en una considerable proporción de la edificación afectada al régimen de condominio y su expropiación por causa de utilidad pública.

La primera causa responde a un aspecto ya analizado anteriormente: la voluntad común, formada por la concurrencia de las voluntades de todos los comuneros, es la que determinará la disposición jurídica y material de un bien que en este caso será el que está afecto al aprovechamiento múltiple.

De esta manera, por medio del consentimiento unánime de los condóminos se podrá vender en su totalidad a un tercero o a alguno de ellos el predio y edificio o extinguir el régimen por el simple acuerdo de los mismos (artículo 1021).

La segunda causa, es decir, aquélla que implica la destrucción total o de tres cuartas partes del inmueble (ruina o inoperabilidad) puede ser originada por diversos factores como el uso continuo de la cosa, incendio, temblor, etc. Ante esta situación, el C.C.J. contempla en su artículo 1034, varios supuestos para

solucionar los problemas que pueden llegar a suscitarse con motivo de la destrucción.

En un primer caso, se señala que cualquier condómino tendrá la posibilidad de pedir la división de los bienes comunes, añadiendo que la misma se hará siguiendo las disposiciones relativas a la copropiedad; al respecto, el artículo 1000 del Capítulo IV "De la Copropiedad" nos dice que "*son aplicables a la división entre copartícipes las reglas concernientes a la partición hereditaria*" por lo cual suponemos que el condominio, podrá pedir el ejercicio de la *actio communi dividundo* ante el juez competente (Capítulo VIII De la Partición).

No obstante cabe señalar que sería más conveniente y menos tardado el que ese mismo condómino agotara primero la opción de someter su petición ante una asamblea de carácter **extraordinario**.

Debemos considerar además que la anterior facultad deriva del hecho de que cuando el edificio o predio sobre el que recae el régimen se destruye o inutiliza, el **condominio** deja de existir como tal; su finalidad se fractura de manera tal que la convivencia, elemento principal de su existencia, se acaba, subsistiendo tan solo un derecho de copropiedad en favor de cada titular.

Se menciona en el segundo párrafo del mismo artículo que puede ocurrir que la edificación o predio no llegue a destruirse totalmente, es decir, que no alcanzara la gravedad que se indica. En tal supuesto se menciona que mediante asamblea **extraordinaria** se resolverá sobre su reconstrucción y en donde el quórum de votación requerido será el de un 75%.

Cuando la minoría obligada a contribuir en la reconstrucción se oponga a la misma, se podrá exigir la venta de sus derechos a los mayoritarios según valuación pericial. En este último evento resulta importante señalar que estamos en presencia del ejercicio del derecho del tanto por parte de los condóminos anuentes. Recordemos que habíamos establecido que el derecho del tanto lo rechazaba la naturaleza jurídica del condominio y que no existe esta facultad en favor de los condueños.

Sin embargo, en el supuesto anterior podríamos afirmar que estamos en presencia de la excepción a la regla establecida y tiene su fundamento en que, como lo señalamos anteriormente, ésta es una medida impuesta por el legislador en la concurrencia de derechos dominicales para terminar con las controversias que pueden surgir en un estado de comunidad. Por consiguiente, el artículo 1034 puede ser señalado como la excepción al no ejercicio de tal derecho en el condominio, que plasma el legislador con el propósito de que se haga posible la reconstrucción de lo destruido y la continuidad del régimen mediante la adquisición de los derechos del condómino disidente por uno mayoritario.

Debemos añadir, que en el caso de la venta de derechos condominales a cargo del condómino disidente, no podemos sujetarnos solamente a la decisión tomada en la asamblea **extraordinaria**, pues se caería en el supuesto de privar de sus bienes a un condómino sin permitir que el mismo sea oído y vencido en juicio (garantías de legalidad y audiencia, artículos 13, 14 y 16 constitucionales). Al respecto será aplicable el artículo 1031 del C.C.J. en el cual se menciona el derecho de todo condueño de ventilar las controversias que llegan a surgir ante el juez de primera instancia del domicilio de la ubicación del inmueble (fracción IV).

La última causa de disolución del régimen es la expropiación por causa de utilidad pública del predio o edificio y que se consagra en el artículo 27 constitucional.

### CAPITULO III

### CONCLUSIONES

I.- El condominio constituye una forma de aprovechamiento en común que surge como respuesta a una necesidad social de satisfacer el problema habitacional.

49791

II.- Para poder conocer el contenido y alcance de una institución, en este caso del condominio, es necesario determinar su naturaleza jurídica, es decir reunir las diferencias y semejanzas que guarda respecto a otras instituciones con las cuales se vincula (principalmente la propiedad y la copropiedad con las que se le ha identificado y que resultan ser su antecedente).

Esta tarea no constituye tan solo una especulación teórica sino un esfuerzo por sentar las bases necesarias conforme a las cuales deben resolverse los problemas que lleguen a surgir con motivo del condominio y sus casos prácticos de aplicación.

III.- Entre las teorías que explican la naturaleza jurídica del condominio aceptamos aquella que lo identifica como una forma de copropiedad forzosa reglamentada, que en un acto creador formal asigna de manera permanente a cada condueño el aprovechamiento (uso y disfrute) exclusivo de una parte o sección y el uso de partes comunes de un inmueble indivisible por su naturaleza y destino, y que forman una unidad jurídica enajenable y gravable.

IV.- En el condominio, como institución que comparte la naturaleza jurídica de una copropiedad, es la voluntad de los condueños su elemento regulador. es el acuerdo común el que faculta y obliga a cada uno de los coparticipes a conservar, usar, alterar, etc., el bien objeto de la comunidad.

V.- Sin embargo, a pesar de que reconocemos en el condominio la naturaleza de una copropiedad, es innegable que existen aspectos que la diferencian de la misma: la formalidad del acto constitutivo, irrevocable y transmisible, el objeto sobre el que recae (bien inmueble) y las facultades que se ejercen con respecto a la cosa (no existe derecho al tanto, indivisión de la cosa, etc.).

VI.- La legislación del Estado de Jalisco con fecha 24 de Febrero de 1995 nos permite suponer, en base a la terminología que utiliza en el capítulo sexto destinado a regular el condominio, su distanciamiento de la teoría dualista en boga desde los años cincuenta, no obstante que en algunas ocasiones emplea el término de copropiedad individual al referirse a la áreas de aprovechamiento exclusivo sea departamento o local, con el fin de expresar el señorío que sobre ellas ejerce cada condómino.

VII.- El nuevo C.C.J. tiene el acierto de contemplar en su articulado las diferentes perspectivas de aplicación de la institución en estudio que día con día aumentan según lo requiere la vida común moderna (en habitación, comercio, industria, etc.).

VIII.- Respecto al condominio, el C.C.J. vigente establece una forma de organización basada en el modelo de una sociedad, en la que existe una Asamblea Ordinaria, un Consejo de Administración y un Administrador. En la primera

podemos encontrar a la asambleas ordinaria y extraordinarias en donde se tratarán temas concernientes al condominio necesarios para su buen funcionamiento y en donde la voluntad común mayoritaria o absoluta, según sea el caso, será la que decida.

Al respecto señalamos la necesidad de atender el grave error en que se incurre en el artículo 1023 del mismo código cuando se establece que sólo se requerirá un 75% de la votación en asamblea extraordinaria para la aprobación de asuntos como: la disposición de los bienes de uso común y la extinción del régimen condominal. Ambos, son casos en que se debe contar con la voluntad unánime de los condóminos pues con ello se está alterando la existencia y destino del propio régimen.

IX.- Consideramos como una excepción al no ejercicio del derecho del tanto el supuesto previsto en el artículo 1034 del C.C.J. en donde se señala que en el caso de la destrucción parcial del edificio de decidirá sobre su reconstrucción en asamblea extraordinaria pudiendo exigir a los condóminos en minoría opuestos a la misma, la venta de sus derechos condominales a los mayoritarios.

X.- Toda controversia que afecte los derechos condominales debe ventilarse ante un juez competente según lo señala el artículo 1031, independientemente de los acuerdos que se adopten al respecto en la asamblea correspondiente.

XI.- El condominio, independientemente de que se ha convertido en una de las mejores opciones para la organización y urbanización de las grandes ciudades en donde ha adquirido gran popularidad, estimamos que tiene en el futuro un amplio campo de aplicación comercial, profesional, de recreo, agrícola, ganadero.

etc. por lo que esta institución debe ser motivo de trato constante por los estudiosos del derecho así como de una reglamentación adecuada a todas estas formas de aprovechamiento comunitario.

## ABREVIATURAS

C.C.J. - Código Civil del Estado de Jalisco

C.C.D.F. - Código Civil del Distrito Federal

C.P.C.J. - Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

C.P.C.D.F. - Código de Procedimientos del Distrito Federal .

D. - Digesto.

Inst. – Instituciones de Justiniano

## BIBLIOGRAFIA

Borja Martínez Manuel.- LA PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS EN EL DERECHO MEXICANO. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México ,1994.

Castán Tobeñas Jose.-DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL. Octava Edición. Editorial Reus. Madrid. 1951.

Colin Abrosio y H.Capitant.- CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.- Traducción por Demófilo de Buen . Instituto Editorial Reus. Madrid. 1952.

De Caso y Romero Ignacio, Francisco Cervera y Jiménez Alfaro.- DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO. Tomo I y II Editorial Labor, s.17, Barcelona , 1950.

De Ibarrola Antonio .- COSAS Y SUCESIONES . Segunda Edición. Editorial Porrúa. México , 1964.

Eneccerus Ludwig, Theodor Kipp y Martin Wolff.- TRATADO DE DERECHO CIVIL . (Tercer Tomo de Derecho de Cosas. Por Martin Wolff). Primera Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona. 1944.

García Maynez Eduardo .- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO.- Cuadragésima Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México , 1993.

Gutiérrez y González Ernesto.- EL PATRIMONIO. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1995.

Guzmán Valdivia José. EL CONOCIMIENTO DE LO SOCIAL. Editorial Ius, S.A. de C.V. México , 1990.

Iglesias Juan.- DERECHO ROMANO HISTORIA E INSTITUCIONES. Décima Edición. Editorial Ariel. Barcelona . 1990.

Josserand Louis.- DERECHO CIVIL. Traducción de Santiago Conchillas y Manterola. Bosch y Cía. Editores. Buenos Aires. 1952.

Muñoz Luis.- COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES (DE 30 DE AGOSTO DE 1928). Ediciones Lex. México 1946.

M. Ortolán.- INSTITUCIONES DE JUSTINIANO. Traducción de Francisco Pérez Anaya y Melquiades Pérez Rivas. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, Argentina, 1964.

Petit Eugene.- DERECHO ROMANO. Novena Edición. Editorial Porrúa. S.A. México , 1992.

Planiol Marcelo y Jorge Ripert.- TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL. Traducción Española de Mario Díaz Cruz. Editorial Cultura, S.A. Habana. Cuba 1959.

Recaséns Siches Luis.- TRATADO GENERAL DE FILOSOFÍA DEL DERECHO. Primera Edición. Editorial Porrúa. S.A. México 1959.

Rogina Villegas Rafael.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. ( Bienes, Derechos Reales y Sucesiones). Tomo II. Vigésimacuarta edición. Editorial Porrúa, S.A. México . 1993.

Rotondi Mario .- INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. Traducción de F. Villavicencio. Editorial Labor, S.A. Barcelona. España. 1953.

Ruggiero Roberto.- INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. Traducción de la cuarta edición italiana por Ramón Serrano S. y José Santa Cruz Teijeiro. Editorial Reus, S.A. Madrid. 1929.

Somarriva Manuel .- PARTICION E INDIVISION . Cuarta edición. Ediorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 1987.

### **LEGISLACIONES Y OTROS**

Código Civil Comentado (D.F.). Tomo I y II . Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1990.

Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California (1884) Herrera Hnos., Sucesores. México 1911.

Código Civil del Estado de Jalisco. Colección de Textos legales. Guadalajara. 1995.

Código Civil del Estado de Jalisco. 53va. edición. Editorial Porrúa, S.A. 1989.

Código Civil del Estado de Jalisco (1935). Tercera Edición. Edición Oficial  
Guadalajara Jalisco., 1959.

Código Civil para el Distrito Federal (1928). Décimaquinta edición. Ediciones  
Andrade, S.A. México, 1986.

Código Civil para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal  
libro - México Editores, S. de R. L. México , 1981.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco , 32a. edición. Ediciones  
Delma. México 1986.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 32a. edición.  
Ediciones Delma. México 1986.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos . Anaya Editores, S.A.  
México 1996.

Cuerpo del Derecho Romano. Traducido del latín al castellano y con notas de  
referencias. D. Ildefonso I.García Carrar. Primera Parte. Jaime Molinos , editor-  
consejo de ciento 1889.

Decreto de 11 de Abril de 1985 que reforma el artículo 986 del Código Civil del  
Estado de Jalisco.

Documentos Pontificios. Enciclica Pacem in Terris. Juan XXIII. 11 de Abril de  
1963.

*Servitesis*

OTRA OPCION PARA SU TESIS

**615-18-61**

A V . M E X I C O 2 2 1 0  
(CASI ESQUINA CON AMERICAS)

