



HAZLO COMO SE DEBE

# Análisis del Régimen de Propiedad en Condominio

## Nuevos Esquemas para su Estructuración

[www.zarateabogados.com](http://www.zarateabogados.com)  
Marcelo Sepúlveda Ferrer



# Antecedentes de la Propiedad en Condominio

## 1. Código de Napoleón (1804), Art. 644:

- Reconocía la propiedad por pisos en las edificaciones verticales.
  - La propiedad comprendía desde el subsuelo hasta el cielo; todas las edificaciones eran del dominio del propietario de suelo.
- Estableció la repartición de las cargas derivadas del mantenimiento de áreas de uso común, conforme a la proporción del valor del piso.
  - Norma supletoria de la voluntad (debía ser regulado en los títulos de propiedad).
- Áreas de uso común son de propiedad privada e individual, su aprovechamiento recibía el tratamiento de una **servidumbre**.



# Antecedentes de la Propiedad en Condominio

## 2. Propiedad Horizontal:

- Auge regulatorio surgió en la posguerra, a partir de la década de 1940.
  - Fenómeno migratorio rural – urbano.
  - Gran sector de la población se desplazó a las ciudades, ocasionando un déficit de viviendas accesibles.
  - La propiedad por pisos permitía la construcción de edificaciones con alta densidad y de bajo costo.



# Antecedentes de la Propiedad en Condominio

## 3. México

- Código Civil Federal: art. 951
  - Replica la regulación del Código de Napoleón.
  - Regulación se aplicaba de manera supletoria a la voluntad, cuando los títulos de propiedad no resolvían la distribución de cargas en áreas de uso común.
  - Regulación de áreas comunes se efectuaba conforme a las disposiciones aplicables a las servidumbres.



# Antecedentes de la Propiedad en Condominio

## 3. México 1954

- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales.
  - Ley reglamentaria del Código Civil Federal.
  - Se crea la propiedad en condominio:
    - Un derecho de propiedad exclusivo y un derecho de copropiedad sobre elementos y bienes comunes.
    - La indivisibilidad del derecho de copropiedad y derecho de propiedad exclusivo.
    - La asignación de un valor representativo del derecho de copropiedad.



# Antecedentes de la Propiedad en Condominio

## 3. México 1972

- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal y Territorios Federales.
  - Esta Ley, no tenía el carácter de norma reglamentaria, sino el de ley ordinaria.
  - Régimen independiente de la propiedad y no una simple coexistencia de la propiedad exclusiva y la copropiedad.
  - Inaplicación de “La actio Communi Dividundo” para no permanecer en la indivisión.
  - Supresión de derechos regulados conforme a las disposiciones de la copropiedad, como lo es el **derecho del tanto**.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio 1954.
  - Iniciativa de Ley: en los artículos 45 y 46 se plasmó la figura del consorcio de propietarios, reconociéndole personalidad jurídica.
  - En el proyecto de ley, que finalmente fue aprobado y publicado, se eliminaron los artículos 45 y 46.
  - Argumento: *“evitar **confusión** sobre los titulares de la propiedad y sobre quienes y contra quienes deben ejercitarse las acciones respecto a los bienes (...) comunes”*.
    - Debate de carácter patrimonial.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio 1954.
  - Supresión del reconocimiento expreso, generó opiniones divididas sobre la personalidad del condominio.
    - A falta de prohibición expresa, en la práctica los condominios celebraron actos jurídicos.
    - Poder Judicial de la Federación resolvió la controversia, negando la personalidad jurídica del condominio (1969 y 1986).
  - Acciones derivadas de la copropiedad, debían ser ejercidas por los condóminos.





# Personalidad jurídica del Condominio

- Desde 1954 hasta 2017, no se reconoció la personalidad jurídica del condominio en México.
  - Estrategias alternativas para la administración del condominio.
    - Creación de sociedades asociaciones encargadas de realizar cobrar cuotas condominales y representar a los condóminos.
    - Deficiencias regulatorias obligan a crear para evitar que los condóminos realicen gestión en lo personal.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Derecho comparado.
  - Criterio adoptado en la mayoría de los países desde mediados de la década de 1980.
    - Caso Argentina, jurisprudencia reconocía la personalidad jurídica del condominio desde 1969.
    - Caso Colombia, Ley 16 reconocía la personalidad jurídica del condominio desde 1985.
  - Falta de reconocimiento de la personalidad, ha sido desde tiempo atrás uno de los puntos de mayor crítica en la legislación.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Caso de Nuevo León
  - Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León (2017).
    - Primera norma en México que reconoce la personalidad jurídica del condominio.
  - Se anticipa que este criterio comience a plasmarse en las legislaciones de los demás estados.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Beneficios del reconocimiento de la personalidad jurídica:
  - Limitación de la **responsabilidad** de los condóminos. Solo responden con el patrimonio aportado y no con todos sus bienes.
  - El condominio tiene plena **libertad** para obligarse y celebrar toda clase de contratos para el funcionamiento y mantenimiento de las áreas comunes.
  - Permite que el condominio pueda ejercer **acciones legales** en defensa de su patrimonio.



# Personalidad jurídica del Condominio

- Precauciones en Nuevo León
  - Se tiene que abandonar el esquema de constitución de asociaciones.
    - Se sigue realizando a la fecha, por simple inercia.
  - En nuevos condominios, si el condómino paga sus cuotas a una asociación, se estará frente al pago de lo indebido.
    - Pago de las cuotas debe ser efectuado al condominio.
  - Lo mismo aplica para condominios previos al 2017, en los que se hubiere modificado la escritura constitutiva o el reglamento interno.



# Patrimonio del Condominio

- No hay homogeneidad sobre como se integra el patrimonio del condominio.
  - Legislación mexicana:
    - Desde 1954, a falta de personalidad, no puede ser titular de derechos y obligaciones, por ende no puede tener un patrimonio.
  - Caso Nuevo León:
    - Si el condominio tiene personalidad jurídica ¿qué bienes conforman su patrimonio?



# Patrimonio del Condominio

- Discusión de 1954, se negó personalidad jurídica para evitar confusiones sobre los derechos patrimoniales.
  - ¿Cuál confusión?
  - Desde que se concibió el régimen de condominio se precisó:
    - Que las unidades de propiedad exclusiva, son propiedad de los condóminos.
    - Los bienes y áreas de uso común, son propiedad de los condóminos (en carácter de copropietarios).



# Patrimonio del Condominio

- La confusión del legislador se debió a que este esquema no es unánime.
  - Caso Colombia (Ley 16): dominio de áreas de propiedad exclusiva es de los condóminos; las **áreas de uso común** son propiedad del **condominio**.
    - Crítica: no existe propiedad indivisa, no existe una copropiedad sobre los bienes de uso común.
    - No se considera como régimen de propiedad en condominio.





# Patrimonio del Condominio

- ¿Cuál es el patrimonio del condominio?
  - Doctrina: solamente las cuotas para la administración.
  - Nuevo León: patrimonio más robusto.
    - Cuotas de mantenimiento;
    - Réditos de las inversiones que puede realizar el condominio (con cargo a los fondos de administración y de reserva, sin perder liquidez);
    - Aportaciones voluntarias de los condóminos;
    - En general cualquier ingreso que perciba el condominio.



# Proindiviso

- El derecho de propiedad que tiene el condómino sobre las áreas y bienes de uso común (copropiedad).
- Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio (1954).
  - Criterio cerrado: estricta proporcionalidad con el valor de la propiedad.
    - El derecho sobre los bienes de uso común es proporcional al valor de la unidad privativa.
  - Cambio de esquema: no se establece parámetro para definir el porcentaje de proindiviso.



# Proindiviso

- Caso Nuevo León:
  - *“Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por (...)*  
**PROINDIVISO:** *El porcentaje que representa la Unidad de Propiedad Privativa de cada Condómino en relación con el total del inmueble sometido al régimen de Condominio en los términos de la Escritura Constitutiva”.*
- Proindiviso no depende del valor del inmueble.
  - Libre determinación.
- Proindiviso determina derechos y obligaciones de los condóminos, así como poder de decisión en asambleas.



# Proindiviso

- Modelo de libre determinación del proindiviso.
  - Permite que asignación de proindivisos se realice sin sujeción a un método en específico.
  - Asignación del proindiviso depende de toda clase de subjetividades que determinan en valor de la unidad privativa:
    - Iluminación, ubicación, acceso a amenidades, etc.
  - Riesgo: libre asignación puede generar estructuras de dudosa legalidad.
    - Proindiviso determina el poder de decisión de los condóminos en la asamblea.



# Proindiviso

- Libre asignación no puede llevar a que un grupo reducido de condóminos reúnan el mayor porcentaje de proindiviso, aun y cuando el valor de sus unidades privativas sea significativamente menor.
- Razonabilidad:
  - No existe un método cierto para determinar la asignación del porcentaje de proindiviso.
  - Si la asignación es sumamente desproporcionada al valor de las unidades privativas:
    - Indebida representación en asamblea y toma de decisiones.



# Defensa de los intereses condominales

- México: sin personalidad jurídica, las acciones para la defensa de los bienes de uso común deben ser ejercidas por los condóminos.
- Nuevo León: condominio tiene personalidad y patrimonio propio.
  - ¿Quién debe defender los intereses sobre las áreas y bienes de uso común?



# Defensa de los intereses condominales

- Nuevo León:
  - **“Art. 38.-** *Corresponderá al Administrador:  
(...)  
XV.- En relación con los bienes e intereses comunes del Condominio,  
el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas  
y actos de administración de bienes...”*
- Dos posibles interpretaciones:
  - **1)** El condominio, se substituye en los derechos de los condóminos.  
Representación excluyente de los derechos de los condóminos.
  - **2)** Los condóminos pueden ejercer sus derechos con independencia  
de que el condominio haga uso de sus facultades.



# Defensa de los intereses condominales

- En la copropiedad, cualquier condómino puede ejercer la defensa del patrimonio.
- Doctrina: la defensa del patrimonio indiviso corresponde únicamente al condominio.
  - Genera mayor certeza jurídica;
  - Concentra y unifica la voluntad de los condóminos;
- Legislaciones más desarrolladas (Colombia) reconocen que el interés particular del condómino se somete a la voluntad común, incluso respecto a los derechos y uso de las unidades privativas.





# Clases de Condominios

- Ley de Propiedad en Condominio de Nuevo León.
- Por su estructura:
  - Vertical: construcciones en las cuales el condómino es propietario de una unidad privativa y un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común y el suelo.
  - Horizontal: construcciones en las cuales el condómino tiene un derecho de propiedad exclusiva sobre una parte del terreno y un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común.
  - Mixto: se conforma de condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos como unidades de propiedad privativa.
  - De Terreno Urbano: se constituye por lotes (baldíos o sin construcción) de terreno individual que pertenecen en propiedad exclusiva a los condóminos.
- Condominio Maestro o Condominio de Condominios.



# Condominio de Terreno Urbano

- Elementos del condominio de terreno urbano:
  - Se constituye por lotes de terreno individual (unidades privativas).
  - En los lotes no existe edificación alguna, sino que el propietario deberá tramitar las autorizaciones para su construcción.
- Legislador se olvidó de definir cuáles son los bienes de uso común.
  - Por exclusión deben entenderse todas aquellas áreas que no se clasifiquen como unidades de propiedad privativa.



# Condominio de Terreno Urbano

- ¿Es realmente una propiedad en condominio?
  - En la propiedad en condominio en un mismo inmueble coexiste la propiedad privada exclusiva y la copropiedad.
  - En el condominio de terreno urbano no se da la coexistencia.
  - Existen lotes individuales (superficies de propiedad privada exclusiva) y áreas independientes de propiedad común.



# Condominio de Terreno Urbano

- ¿Es realmente una propiedad en condominio?
  - Existen lotes individuales (superficies de propiedad privada exclusiva) y áreas independientes de propiedad común.
    - Art. 3 Ley de Asentamientos Humanos (N.L.): *“lote: toda porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada...”*.
  - No constituye, formalmente, un régimen de propiedad en condominio.



# Condominio Maestro

- Agrupación de condominios construidos en un solo predio, para regular las áreas comunes de todos los condominios.
  - Condominios dentro de un mismo condominio.
    - Los primeros se denominan subcondominios.
    - El segundo se denomina condominio maestro.
- Gran parte de las legislaciones en materia de propiedad en condominio en el país, incluyen esta figura.
- En Nuevo León, la definición de “condominio maestro” es copia fiel y exacta de la legislación de Quintana Roo (2011).



# Condominio Maestro

- Art. 2 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles
  - *“CONDominio MAESTRO: Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia...”*
- Requisitos:
  - Preexistencia de conjunto de condominios.
  - Que el condominio maestro se constituya sobre un mismo predio.
  - Que existan áreas comunes de todos los subcondominios.



# Condominio Maestro

- Condominio maestro no puede constituirse si se cumplen ambos requisitos, a la letra de la ley, para condominios **verticales** y **horizontales**.
- Requisito #1: primero se constituyen los (sub)condominios y posteriormente el condominio maestro.
  - Art. 2 de la Ley. Condominio se crea en uno o varios inmuebles, no en una fracción de inmueble.
- Requisito #2: el condominio maestro solo se puede constituir sobre condominios construidos en un mismo inmueble.
  - Si cada (sub)condominio se constituye en un inmueble, imposible que todos los subcondominios estén constituidos en un solo inmueble.



# Condominio Maestro

## - Condominio maestro y condominio mixto

- *“Art. 5.- Los Condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:*

*1.- Por su estructura:*

*...*

*d) Condominio mixto. - Es aquél formado por Condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de Unidades de Propiedad Privativa como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas”.*

- Esta definición debió ser la utilizada para el condominio maestro, sin definir la estructura del condominio.





# Condominio Maestro

- Estrategias o soluciones prácticas:
  - Se constituyen condominios en fracciones de un inmueble, con independencia del texto legal.
  - Se constituye un condominio horizontal para realizar la división del inmueble en unidades privativas.
    - Posteriormente en cada unidad privativa se constituye un (sub)condominio.
  - El condominio maestro se constituye, incluso, previo a la constitución de los subcondominios.



# CONTACTO:



[WWW.ZARATEABOGADOS.COM](http://WWW.ZARATEABOGADOS.COM)



Tel. +52 (81) 8335 2930



info@zarateabogados.com