

# EL LLAMADO DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Carlos de Pablo



El total de los derechos de cada dueño de un departamento abarca unidos en forma inescindible el derecho de propiedad y el de copropiedad.

MANUEL BORJA MARTÍNEZ

A la ley con que ahora se pretende, y en buena medida se logra, regular el complejo problema jurídico de resolver más económicamente, con más diligencia y más eficiencia, las necesidades de habitación y de ocupación de otros espacios inmobiliarios de los habitantes de la ciudad de México se le llama “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”, repitiendo la denominación equívoca que se dio a sus antecesoras en la misma materia, las leyes de 1972 y 1998, que hace parecer que el régimen jurídico que regula es, como antiguamente pretendieron un grupo de autores comentaristas del Código Civil Español, entre ellos José María Manresa y Navarro,<sup>1</sup> meramente una simple copropiedad o condominio, cuando en realidad en el régimen hay más que una sola copropiedad, en él hay derechos de propiedad y de su modalidad de copropiedad indisolublemente unidos.

Para el régimen propiamente llamado de propiedad y condominio y a sus objetos la práctica, más que la norma y la doctrina, ha generado términos a los que se les da diferentes sentidos y por ello producen confusiones, así “condominio” es a la vez la institución o el régimen jurídico, la totalidad del predio o finca sujeto al propio régimen, y cada una de sus unidades privativas.

La ley vigente en materia de propiedad y condominio es una norma de naturaleza local del Distrito Federal por su origen y ámbito de aplicación y

---

<sup>1</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *Naturaleza Jurídica del Condominio, Ciclo de mesas redondas sobre el régimen de propiedad en condominio*, México, INFONAVIT, 1978, p. 41.

de derecho civil, a la que en nuestro orden jerárquico de leyes se le da el carácter de ley ordinaria tanto cuanto para seguir la práctica mundial de tener una reglamentación más amplia y precisa que la sola del Código Civil, como para así tener una mayor jerarquía que la que se atribuyó a la primera ley de la materia, a la que se llamó, seguramente por usar términos que describían mejor los derechos que concedía y el régimen regulatorio producido por ellos “Ley Sobre el Régimen de Propiedad y, no en, condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales” (D.O. 15 de diciembre de 1954).

La actualmente vigente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal incorpora, como corresponde, disposiciones de derecho civil, pero también de derecho procesal y administrativo, entró en vigor, al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 28 de enero de 2011 y, en su relativamente corta vigencia, de poco más de cuatro años, ha sido ya reformada en tres ocasiones por decretos publicados en la misma Gaceta el 3 de abril y el 14 de junio de 2012 y el 13 de enero de 2015.

Con falta de rigor técnico la aludida ahora vigente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en franca contradicción con los principios que la estructuran y con algunas de sus disposiciones expresas y del código civil, introduce sin aparente razón ni antecedentes jurídicos al que llama derecho de uso exclusivo en el régimen regulatorio de propiedad y condominio, quizá sólo con el motivo económico de dar a uno solo de los destinatarios de la misma norma, también conocido comúnmente como promotor, declarante o constituyente del régimen, la facilidad de reformar de hecho a su antojo sin el necesario concurso de los demás que en el régimen intervienen, con la atribución a uno o unos condóminos derechos que son de todos, desde luego en perjuicio de la equidad, certeza y seguridad que debiera brindar el propio régimen para ser realmente eficaz.

En su redacción original, posteriormente modificada por decreto de 3 de abril de 2012, la ley vigente estableció:

...Artículo 9.—Para constituir el régimen de propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar... VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso las reglas para dichas asignaciones;... la citada reforma de 3 de abril de 2012 deja la referida fracción VI como: ... VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso, las descrip-

ciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones; ...

En evidente contradicción con lo anterior la misma ley establece:

... Capítulo II. De las áreas y bienes de uso comun. Artículo 23.—Son objeto de propiedad común:... Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.—... Artículo 25.— En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes...

Interesante para el tema que se trata en este trabajo porque facilitará llegar a un mayor conocimiento del tema y arribar a mejores conclusiones, hacer un recorrido histórico y un análisis, aún a grandes rasgos, de cómo fue que en la legislación de nuestro Distrito Federal se adoptaron principios o lineamientos generales y se construyó un sistema de propiedad y copropiedad con el que se ha resuelto el problema que representa la existencia de diversos propietarios en una sola finca para satisfacer la necesidad de vivienda y ocupación.

Podemos en esto hablar de tres etapas, tanto en el tiempo como por lo que caracteriza a cada una de ellas.

**La primera, previa o de antecedentes**, que corre desde que se inició el proceso de codificación en nuestra ciudad y que culminó con la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California conocido como “Código de 70”, en el que se incluyeron, ni con la misma actual ubicación que en el código vigente, ni como reglas de derechos de propiedad y su modalidad de copropiedad sobre un mismo bien, sino como servidumbres recíprocas a favor y a cargo de los propietarios, disposiciones para regular la propiedad de varias personas en una sola finca y hasta el año de 1954. En esta etapa se contienen las muy escasas disposiciones con las que a través de servidumbres se reguló el problema que desde luego no se desconoció.

**La segunda, de reconocimiento de la importancia de cuestión y necesidad de reglamentación, establecimiento del sistema de regulación adecuado al derecho vigente y desarrollo y robustecimiento del régimen de propiedad y condominio.** Esta etapa abarca en el tiempo desde la reforma de 1954 al código civil y hasta el advenimiento de la Ley del Régimen de

## **Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales de 1972 en ellas se encierran la referida reforma y ley.**

La tercera etapa, comprende desde la época en que, a veces con la intervención de opiniones más de naturaleza práctica y económica que jurídicas se ha adicionado, que no modificado, sustancialmente el sistema hasta el momento actual y que corre de la entrada en vigor de la referida Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de diciembre de 1972 que, como ya se ha apuntado, recibió el carácter de ley ordinaria y por tanto abandonó el de reglamentaria de las disposiciones correspondientes del código civil que tuvo la ya también citada Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de 15 de diciembre de 1954. Esta tercera etapa en el tiempo llega hasta nuestra época.

El problema de la regulación del derecho de propiedad de una sola finca por varias personas, según los tratadistas ha existido desde muy antiguo, y se dice que más que haberse originado en el Derecho Romano, en el que sólo pueden encontrarse algunos textos aislados de Paulo y Ulpiano y algunas disposiciones de la “Lex icilia de Aventino publicando”, que se refirió a dos, tres o más individuos que construían una casa con el acuerdo de adquirir cada uno un piso de la misma,<sup>2 3</sup> probablemente se originó en las necesidades de los habitantes de las ciudades amuralladas de la edad media, para su defensa, donde sobaban los habitantes y faltaban los predios y, por tanto hubo que adosar diversas viviendas superponiendo unas a otras en una sola construcción en la que se permitió que los diversos dueños aprovecharan las distintas fracciones de la casa.

Entonces los derechos locales contemplaron estas situaciones en forma más a lo que pudiera parecerse a la creación de servidumbres, que al establecimiento de un régimen de indivisión, lo que al resurgimiento del problema aún cuando desde luego no con la intensidad que ahora tiene siguió sucediendo.

El transcurso del tiempo y la desaparición de las causas que originaran la superposición de viviendas hizo que en la edad contemporánea el incipiente condominio pareciera una institución casi olvidada, según los civilistas del siglo XIX un “legado de los tiempos antiguos”.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, Mariano, “La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español”, 2a ed., Madrid, *Revista de Derecho Privado*, 1973, p. 98.

<sup>3</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *Naturaleza Jurídica del Condominio...*, p. 32.

<sup>4</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *idem*, p. 33.

La existencia de casas que pertenecían a diversos dueños se tuvo en cuenta al promulgarse el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 8 de diciembre de 1870, que entró en vigor al 1º de mayo de 1871 y con el que puede decirse que terminó el proceso codificador y se inicia **la primera etapa** de las propuestas. Ilustrativo este párrafo de la exposición de motivos del código: "...En el título de servidumbres... se establecieron las reglas convenientes para la servidumbre de medianería, que apenas es conocida en la legislación actual y que es, sin embargo, de mucha importancia en los predios urbanos. Entre nosotros es de grande utilidad porque en consecuencia de la nacionalización de los bienes eclesiásticos hoy pertenecen a distintos dueños muchas casas que antes eran de uno solo, lo cual da lugar a diferencias que la ley debe evitar estableciendo reglas que señalen a cada propietario sus derechos y obligaciones respectivas..."

El mencionado Código Civil, usualmente llamado "código de 70", según la práctica imperante en el siglo XIX y de acuerdo con el Código Napoleónico, reguló el problema, entonces de reducida, importancia con la inclusión del artículo 1120, en el capítulo V, del título sexto del libro segundo, a los que llamó "de la servidumbre legal de medianería", "de las servidumbres" y "de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones", respectivamente, artículo que contuvo, como los referidos títulos sugieren, un sistema de servidumbres medianeras.

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, ó Código Civil de 84, publicado el 31 de diciembre de 1884 y en vigor a partir del 1º de junio del año siguiente, en su artículo 1014, con la misma ubicación que el citado del Código de 70, no hizo sino repetir la misma disposición.

La reglamentación original del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, promulgado el 26 de mayo, el 14 de julio y el 13 y 31 de agosto de 1928 en el *Diario Oficial de la Federación*, en vigor a partir del 1º de octubre de 1932, conocido simplemente como Código de 28, en realidad no significó un cambio de estructura en cuanto a la regulación del problema de la tenencia de una sola finca por diferentes personas, ya que con el mismo sistema de servidumbres que sus antecesores pretendió resolverlo, sólo que la disposición la incluyó ya no en el capítulo de servidumbres sino con el número 951 que ubicó en el capítulo VI "De la copropiedad", del título cuarto "De la propiedad", del mismo libro segundo "De los bienes".

**La segunda etapa**, sin lugar a dudas la más fructífera y trascendente para el régimen, corre en el tiempo desde el año de 1954 hasta el año de 1972 y contiene las reformas al artículo 951 del Código Civil por decreto de 30 de noviembre de ese año y la promulgación de la Ley Sobre el Régimen

de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, en ésta etapa y con las referidas reformas al código civil y ley en el *Diario Oficial* de 15 de diciembre de 1954 con las que se adoptaron los principios o lineamientos que rigen desde entonces y con muy probada eficiencia al régimen de propiedad y condominio.

En efecto, según la tesis doctrinal entonces en boga, conocida como “dual”, preconizada en Francia por Charles Julliot desde el año de 1927,<sup>5 6</sup> primero el código y después la ley, establecieron una serie de principios desde entonces y hasta ahora que forman la estructura de la institución del régimen de propiedad y condominio, de los cuales constituye la columna vertebral, el principal, el que establece que en el referido régimen coexisten indisolublemente unidos un derecho de propiedad sobre un bien o bienes físicamente individualizados de una finca y un derecho de copropiedad sobre otros bienes de la misma finca que permiten al titular o titulares de los derechos de propiedad el goce pleno de sus derechos. A éste principio bien le podemos llamar principio de la naturaleza y alcance de derechos.

El sistema, además de por el referido principio, se rige e informa de los que podemos llamar: de reglas de interpretación y aplicación de derechos; de exactitud y precisión, de valoración, proporcionalidad y equidad; de forma y publicidad; y de certeza. Seis pues son los principios que conforman al régimen.

**El primer principio, el de naturaleza y alcance de derechos**, establece como ya se apuntó arriba que en el régimen de propiedad y condominio, como correctamente se le debe denominar, coexisten a favor de una o varias personas un derecho de propiedad sobre unos bienes identificados de un referido inmueble, bienes a los que se llama unidad, departamento, piso o local, derecho unido de manera indisoluble con un derecho de copropiedad, modalidad del de propiedad, sobre distintos bienes del mismo inmueble que le corresponden a esa o esas personas titulares de los derechos de propiedad de manera proporcional y que les permiten hacer eficaces y disfrutar de sus derechos de propiedad.

Estos derechos de propiedad y su modalidad de copropiedad no son otros que aquéllos a los que se refiere y regula el Código para el Distrito y Territorios Federales de 1928 y el ahora vigente Código Civil para el Distri-

---

<sup>5</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *idem*, p. 42.

<sup>6</sup> ARREDONDO GALVAN, Francisco Xavier, “El nuevo régimen jurídico del condominio”, *Revista de Derecho Notarial no. 117*, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 2002, t. 1, p. 113.

to Federal, en sus artículos 830 y 938, lo que hace más fácil su interpretación y aplicación por su presencia en el derecho mexicano desde la codificación.<sup>7</sup>

Es cierto, al derecho de propiedad en el mismo código, en el artículo 951 y en las diversas leyes reglamentarias del régimen, se le califica de singular, y de exclusivo, lo que parece una verdad de perogrullo o bien que se trate de un derecho diferente al de propiedad, sin embargo lo que con ello se pretende es evidenciar que es un derecho de propiedad y consiguientemente tiene sus características de absoluto y de sólo de uno.

Para ser operante ésta unión de derechos el principio establece una vinculación o unión entre ambos, por lo que se refiere a su enajenación, ya que no puede enajenarse el uno sin el otro,<sup>8</sup> se establece también que la acción de división concedida a todos los copropietarios, se les niega a los del régimen de propiedad y condominio, por lo que se refiere a los derechos que como tales les correspondan unidos, a los de propietarios<sup>9</sup> y también deja de otorgarse a los copropietarios en éste sistema el derecho de preferencia que se confiere a cualquier otro copropietario.<sup>10</sup>

**Un segundo principio** que rige en materia de propiedad y condominio es el que puede llamarse de **interpretación y aplicación de derechos**, que establece que los derechos que se confieren a los titulares en el régimen no son otros ni diferentes que el derecho real de propiedad y su modalidad de copropiedad como se establecen en el código civil, que así se convierte en el precepto rector, a decir de Domínguez Martínez.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Código Civil de 28, art. 951 "...Cuando los diferentes pisos... de un edificio... pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso... además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio necesarios para su adecuado uso...", Ley de 1954, art. 11 "...cada propietario será dueño exclusivo de su piso... y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes por ser necesarios para la existencia, seguridad..."

<sup>8</sup> Código Civil de 28, art. 951 "...El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo o inseparable...", Ley de 1954, art. 16 "...Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su piso..."

<sup>9</sup> Código de 28, art. 951 "...La copropiedad sobre los elementos comunes de los edificios no es susceptible de división...", Ley de 1954, art. 15 "...Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria..."

<sup>10</sup> Ley de 1954, art. 20 "...cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su piso, departamento, vivienda o local sin necesidad del consentimiento de los demás..."

<sup>11</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge, *op. cit.*, p. 392.



Consecuentemente los referidos derechos de propiedad y copropiedad constituyen el derecho real por excelencia dentro del sistema de “números cláusus” mexicanos, teoría que en forma casi dogmática se sigue en nuestro país<sup>12</sup> y cuya consideración excede los límites de este trabajo, como un derecho absoluto sobre la cosa propia y que permite a su titular, de manera perpetua y exclusiva, el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico de la propia cosa, y así la posibilidad o derecho de usar, gozar y disponer de ella (*ius utendi, fruendi et abutendi*),<sup>13</sup> por lo que se refiere, tanto a los bienes de propiedad exclusiva como en los bienes comunes, en este último caso, con la limitación de sólo poder ser usados según su naturaleza y de modo de no perjudicar el ejercicio de los demás copropietarios.

**El tercer principio, llamado de exactitud y precisión,** establece que en el negocio constitutivo del régimen o la declaración de los titulares del predio para hacer surgir el régimen, deben precisarse con toda exactitud y precisión los derechos de cada quien, quiénes habrán de ser propietarios de un área exclusiva y copropietarios de los demás bienes y sobre lo propio y sobre lo común y las limitaciones a esos derechos y también que debe haber una descripción exacta y precisa de cuáles son los bienes susceptibles de propiedad y cuáles son los que podrán ser objeto de la copropiedad, en el entendido que todo lo que no se establezca como privativo se considerará necesariamente como común. Establece también este principio que el régimen no debiera poder ser modificado sino con el consentimiento absoluto de todos los que en él intervienen, ya que ningún argumento mayoritario puede lograr que a alguien se le prive de su derecho de propiedad.<sup>14</sup>

**Un cuarto principio, al que puede llamarse de valoración, proporcionalidad y equidad,** obliga a que en el negocio constitutivo se realice una valoración del total de los bienes que forman parte del régimen y de cada uno de los bienes que constituyen las unidades privativas, con lo que simplemente así se establece qué proporción del valor total de la finca le corresponde a cada titular de una unidad y consecuentemente sobre los bienes

---

<sup>12</sup> DE LA MATA PIZAÑA, Felipe y GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto, *Bienes y Derechos Reales*, 2a. ed., México, Porrúa, 2005, p. 38.

<sup>13</sup> Ley de 1954, art. 19 “...El propietario de un piso, departamento, vivienda o local puede usar, gozar y disponer de él...” art. 18 “...Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás...”.

<sup>14</sup> Ley de 1954, art. 2 “...Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios deberán declarar en escritura pública, en la cual forzosamente se hará constar... G. La descripción de cada piso... e los bienes de propiedad común...”, art. 9 “...Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras...”.



comunes, lo que hace fácil con absoluta equidad distribuir, según esa proporcionalidad, las ventajas, beneficios y cargas de cada quien.<sup>15</sup>

Esos valores desde luego tendrán la naturaleza de nominales puesto que no habrán de cambiar mientras la totalidad de los titulares de los derechos no consientan en ello aun cuando las circunstancias del mercado los aumenten o demeriten.

La determinación de los valores no necesariamente deberá hacerse aritméticamente dividiendo el número total de metros del inmueble entre el número de metros que corresponden a cada unidad y así obtener un factor que aplicar para determinar la proporcionalidad, esto desde luego en atención a que, aun cuando diversas unidades tengan el mismo número de metros, por su ubicación al frente o al fondo del inmueble, en los primeros o en los últimos pisos, necesariamente tendrán diferentes valores.

Como el principio establece la necesidad de equidad, si al promotor o declarante del régimen se le ocurre que puede obtener ventajas que no le corresponden fijando a las fincas que habrá de conservar para sí, sin enajenarlas, un valor no real, verdadero y equitativo, menor al que le corresponde, con lo que su participación en los gastos será menor, en perjuicio de los demás condóminos, si por cualquier causa llegare a expropiarse el edificio o destruirse también habrá de recibir una proporción menor a la que realmente le correspondería y además el número de votos que en la asamblea pudieran atribuírsele será menor al que en justicia tendría.

**El quinto principio, al que llamaremos de forma y publicidad,** establece como origen del que enunciarnos como sexto principio, el de certeza, que la declaración del régimen deberá hacerse en escritura pública acorde con el principio de equidad y precisión y el de valoración ya enunciados y que la declaración y modificaciones para su oponibilidad a los terceros deberá inscribirse.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Ley de 1954, art. 2 "...Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública, en la cual forzosamente se hará constar... c) el valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente el porcentaje que corresponda a cada propiedad...", art. 12. "...el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte privativa fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad...", art. 28 "...Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas... II la reparación... será por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo...", art. 32 "...Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso... represente en el total del edificio...", art. 38 "...Cada propietario debe contribuir en proporcional valor de su piso... a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y los servicios comunes..."

<sup>16</sup> Código art. 951 "...Los derechos y obligaciones de los copropietarios... se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad..." Ley de 1954, art. 2

Por último y resumiendo o siendo consecuencia de todos los anteriores el **principio de certeza** obliga a que el otorgamiento del régimen sea hecho de tal modo que permita a todos los que en él intervengan, tanto al constituirse el régimen como cuando respectivamente adquieran, saber a qué atenerse respecto del propio régimen, cuáles son sus derechos y limitaciones, que les pertenece en propiedad y de qué son copropietarios y cuáles son sus obligaciones. Naturalmente que como consecuencia de éste principio el régimen no debería poder ser modificado sin el consentimiento absoluto de todos los que en él intervienen y menos aún sólo por el promotor en cuanto al alcance de sus derechos de propiedad y copropiedad.

La **tercera etapa** de las planteadas corre en el tiempo, del 28 de diciembre de 1972, fecha de publicación y entrada en vigor al día siguiente, de la originalmente llamada Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, ahora simplemente Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y se extiende hasta la fecha. Se caracteriza por el advenimiento de tres leyes, la ya referida del año de 72, la del mismo nombre de 98, publicada el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y en vigor al día siguiente y, la última, la vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 27 de enero de 2011 y en vigor también al día siguiente de su publicación.

En la misma etapa se publicaron en el correspondiente periódico oficial: el 4 de enero de 1973 para entrar en vigor al día siguiente, una reforma al artículo 951 del Código Civil; el 23 de diciembre de 1974, la apuntada reforma a la ley de 1972 para cambiar su denominación y para establecer en el artículo 1º la necesaria aplicación del Código Civil para regir supletoriamente los derechos y las obligaciones de los condóminos; el 10 de febrero de 2000, para entrar en vigor al día siguiente de su publicación, una reforma a la ley de 98; y el 25 de mayo de 2000 una nueva reforma al artículo 951 del Código Civil. Los días 3 de abril y 14 de junio de 2012 y 13 de enero de 2015 se publicaron las últimas tres reformas a la ley de 2011 en la referida Gaceta Oficial.

Se caracterizan las disposiciones legales de ésta última etapa por contener cada vez más unas disposiciones más precisas, por proteger a los destinatarios

---

“...para constituir un régimen de este tipo el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública...”, art. 5 “...El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad...”, art. 8 “...Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compraventa de un piso... será necesario que la escritura constitutiva se inscriba previamente...”.

de la norma uno de otros, a los condóminos del promotor o declarante y a los condóminos de ellos mismos con más detalle y eficacia, por pretender sustraer de la competencia judicial a las controversias que se susciten en el ámbito del régimen y en incorporar el arbitraje para la solución de las referidas disputas y, de manera muy notoria, por dar intervención a órganos del poder ejecutivo en la constitución, desarrollo y aplicación del régimen.

Puede decirse que con la excepción del parche a la ley y al sistema jurídico del régimen de propiedad y condominio que constituye el llamado derecho de uso exclusivo incluido en la ley de 2011 si se pretende darle, como está haciéndose indebidamente en la práctica, la naturaleza y alcances de un derecho real, todas las disposiciones legales de esta tercera etapa han preservado y cumplido con los referidos principios o lineamientos del régimen de propiedad y condominio establecidos desde 1954 por el código civil y la ley respectiva.

A todo esto y para desarrollar el tema propuesto de este trabajo ¿qué naturaleza jurídica puede atribuirse y cómo puede interpretarse al llamado derecho de uso exclusivo de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 2011 para que sea operante.

Desde luego no puede admitirse que sea un derecho real, por razones doctrinarias por contravenir los principios que rigen a la institución de propiedad y condominio y a las normas del Código Civil de la propia ley.

Según la doctrina no puede haber más derechos reales que los que la propia ley establece ya que forman un sistema de números cerrados y la pretendida separación de los derechos que del de propiedad emanan para un propietario reservando a unos el derecho de uso y a otros el de usufructo y de disponer por ello no está en el catálogo y por tanto es inadmisibile.

Tampoco puede pretender asimilarse el referido llamado derecho de uso exclusivo al de propiedad ni a los demás derechos reales sobre la cosa ajena por razones de sus respectivas naturalezas de todos sabidas y que no requieren de más comentario.

La existencia de un derecho real de uso exclusivo esencialmente superveniente desde luego contradice los principios que rigen al régimen de propiedad y condominio porque no es un derecho real de propiedad ni su modalidad el de copropiedad, porque no es recogido ni interpretado por el código civil, porque hace que sea imposible un régimen exacto y preciso de derechos, porque impide la real valoración de los bienes objeto del régimen, porque impide la proporcionalidad en el reparto de beneficios y cargas y la hace inequitativa, porque provoca la carencia de forma precisa y la falta de publicidad registral del negocio constitutivo o para su oponibilidad y, por-

que con todo ello da al traste con la certeza que deben necesariamente tener los agentes del régimen, de sus derechos, del alcance de ellos y de sus bienes.

El referido llamado derecho de usufructo exclusivo impide que los agentes del régimen de propiedad y condominio sepan a qué atenerse sobre él.

Además de estar en contradicción con los principios que rigen al sistema, con una interpretación del referido mal llamado derecho de uso de suelo como real con ello se contradicen normas expresas del derecho civil. En algunas ocasiones el que enajena, al asignar el derecho de uso exclusivo es el propietario y podría hacerlo cuando menos por el tiempo que siga siendo el único propietario, pero en la mayoría de las veces, el que enajena no es titular del derecho o no de todo el derecho de propiedad, en estos casos por tanto se pretende que alguien transmita con eficacia lo que no es suyo, se transgrede el principio de que nadie dá lo que no tiene. También al asignarse el supuesto derecho se producirá que alguien tenga los beneficios y no las cargas y otro tenga las cargas y no los beneficios de los bienes comunes, con lo que se transgrede el derecho.

Por último, desde luego pretender aplicar el referido mal llamado derecho de uso exclusivo como real, contradice expresamente las normas de las leyes respectivas, entre otras la que establece que nadie puede tener más derechos de usufructo o uso sobre las partes comunes que los que le corresponden en función de su titularidad.<sup>17</sup>

Consecuentemente el referido derecho sólo puede ser considerado, para que sea operante, como un derecho personal derivado del pacto o convenio que hagan los condóminos o copropietarios de los bienes comunes respecto a la manera o forma del uso de ellos y, desde luego, sin que como consecuencia del propio convenio se varíen los valores y proporciones de los bienes de cada copropietario-condómino, sin que el derecho sea permanente y perpetuo y sin que sea oponible a todos como si estuviera incorporado o adherido a los bienes.

Desde luego no habrá más obligados, más tenedores del deber jurídico que el resto de los copropietarios.

Así, por ejemplo, el pacto de los copropietarios de que el salón de fiestas sea utilizado por uno solo de ellos con exclusión de todos los demás por un determinado tiempo, siempre que los demás tengan un derecho igual, o cuando se establezca entre los condóminos que la alberca o el roof garden se utilice por unos y no por todos en determinados momentos, siempre que los demás tengan derechos a momentos iguales, será perfectamente operante.

---

<sup>17</sup> Ley de 2011, artículo 23.

El contenido de la reforma a la ley de 2011,<sup>18</sup> en lo relativo a la obligación de regular en el negocio constitutivo al llamado derecho de uso exclusivo, evidencia la necesidad de que la norma incluya una reglamentación de esa suficiente y eficaz institución con la que se evite, lo que hasta ahora se está logrando, tener un desequilibrio entre los condóminos y las consecuentes dificultades entre ellos.

Mientras la norma no sea aclarada, es la labor de los juristas reglamentar con absoluta precisión, eficacia y sin confundir su naturaleza el mal llamado derecho de uso al celebrarse el negocio constitutivo, sólo así el régimen de propiedad y condominio seguirá operando con la eficacia que hasta ahora en beneficio de los habitantes de nuestra ciudad.

---

<sup>18</sup> Reforma de 3 de abril de 2012 a la Ley de 2011.