



■ Por **GUSTAVO GONZÁLEZ GALINDO**

Licenciado en Derecho y Doctor en Derecho Público por la Universidad Veracruzana. Director del Corporativo Jurídico González Galindo y Asociados, especializado en Derecho Público, Derechos Humanos, Derecho Fiscal, Derecho Condominal y Litigio Estratégico.

# DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

## SEGUNDA PARTE

### INTRODUCCIÓN

Al comenzar un nuevo año también inician nuevos proyectos o se les da continuidad a los planeados o ya iniciados, entre los que suelen listarse la adquisición de una casa habitación o local comercial, por lo que, continuando con la serie de artículos relacionados con el fomento a la Cultura Condominal, comentaremos que se debe tener presente que está sujeta a una serie de normas jurídicas que tienen la característica de ser imperativo-atributivas, es decir, que conceden derechos e imponen obligaciones con la finalidad de obtener el bien público y, particularmente, el bien común de los propietarios de un inmueble bajo el régimen en condominio.

En esta ocasión nos concentraremos en conocer los principales derechos y obligaciones que tienen las personas que se vinculan con inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio. Este tema reviste singular importancia, dado que la experiencia ha demostrado que muchas personas adquieren propiedades bajo este régimen con la ilusión de adquirir su primera casa, de obtener una propiedad que incremente el patrimonio familiar, de invertir en propiedades, etcétera. Sin embargo, en la mayoría de los casos los promotores de ventas y rentas se enfocan en sus objetivos, sin dar información respecto de los derechos y obligaciones que se adquieren junto con aquellas.

Bajo este orden de ideas, es imprescindible que las personas conozcan los principales derechos y obligaciones que adquieren al comprar o rentar una propiedad bajo este régimen, por lo que, prosiguiendo con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que se ha tomado como referente para el tema que nos ocupa, por regular la ciudad más poblada en el nivel nacional, a continuación se comentarán los principales derechos y obligaciones establecidos en la Ley, debiendo subrayar que estos derechos y obligaciones suelen ser similares en las legislaciones de las demás entidades federativas del país.

### 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Los derechos y obligaciones de los condóminos se encuentran en diversos instrumentos jurídicos, razón por la que existe una amplia confusión y ambigüedad sobre su origen, ubicación y obligatoriedad, lo que ha llevado a que muchos de los problemas que surgen en el ámbito condominal sean en gran medida por el desconocimiento de aquellos, aunque no se debe perder de vista que, en otros casos, a pesar de conocerlos, se incumplen por la creencia de que no existen instancias que los apliquen o, aun sabiéndolo, también se piensa que las instituciones no aplicarán las sanciones correspondientes, llegando desafortunadamente a concluir que muchos problemas se deben a una falta de cultura condominal.

En este sentido, cabe señalar que los derechos y obligaciones de los condóminos se encuentran regulados por un marco jurídico medianamente amplio, tal y como se advierte en el segundo párrafo del artículo 3º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que dispone:

“Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate”.

Como se advierte, son diversos los ordenamientos jurídicos que se deben revisar para conocer los derechos y obligaciones que se adquieren junto con un inmueble bajo este régimen, sin embargo, en este artículo se procurará que no obstante los diversos tipos de condominios de que se trate, nuestros

lectores tengan una idea clara de cuáles son sus derechos y obligaciones y, en caso de requerir conocerlos a fondo, cuenten con las vías para ello.

Cabe señalar que este mismo precepto dispone medularmente que los propietarios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, de lo que se desprende que, dentro de un inmueble que se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio, existen dos tipos de bienes inmuebles, unos de propiedad privada y exclusiva, respecto de los que sus propietarios son los únicos que pueden decidir sobre ellos, y otros de propiedad común, que son susceptibles de ser usados por todos los copropietarios, y sólo se podrá decidir sobre ellos de manera consensuada.

Este doble tipo de propiedad en un solo inmueble propicia frecuentemente confusiones, lo que se complica al advertir que la ley no clasifica con claridad y de manera ordenada los derechos y obligaciones, por lo que parte de la intención de este artículo es dar a conocer a nuestros lectores los principales derechos y obligaciones que se han considerado torales dentro del régimen condominal, así como para la elaboración de las leyes condominales de las entidades federativas.

### 2. DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS

Partamos del concepto clásico del derecho de propiedad, que consiste en el poder directo, inmediato y exclusivo sobre una cosa que es susceptible de apropiación, con las atribuciones de usar, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, de donde se advierte que: “En

“Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate”.



el Régimen de propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal<sup>1</sup>; se entiende que el condómino propietario podrá venderlo, arrendarlo, hipotecarlo, y de manera general podrá celebrar todos los contratos a los que se refiere el derecho común, pero sólo respecto de la unidad de la que tenga la propiedad exclusiva y bajo las limitaciones y modalidades que establezcan las leyes.

En este sentido, se consideran partes integrantes de la propiedad exclusiva los elementos anexos que les correspondan, como el estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común.

Enfatizando las limitaciones que tienen los propietarios, el artículo 19 de la Ley que nos ocupa dispone: “Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva<sup>2</sup>; reiterando que los propietarios pueden hacer lo que les plazca con sus inmuebles de propiedad exclusiva, pero con las limitaciones establecidas específicamente en el acta constitutiva, por ejemplo, si el condominio es habitacional, el condómino no podrá destinar su inmueble exclusivo para un fin comercial.

A mayor abundamiento y a manera de resumen, el artículo 21 de la Ley reafirma: “El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento”.<sup>3</sup>



Derivado de la atribución de disponer del inmueble, el propietario podrá arrendarlo o transmitir la posesión de su bien a un tercero, caso en el que ambos deberán convenir quién se hará cargo de las obligaciones contraídas ante los demás condóminos, entre las que sobresalen el pago de las cuotas de mantenimiento y el derecho a votar en las asambleas que se celebren. Este tipo de convenio entre el condómino propietario y el condómino residente, suele tomar diferentes formas de delegación, pero por regla general se acostumbra que se realice mediante poder notarial o carta poder conven-

cional, que en cualquier caso deberá ser notificada a la asamblea para que surta efectos.

El derecho al voto<sup>4</sup> reviste una importancia mayor, en virtud que por medio de este se llegan a tomar decisiones trascendentales para el condominio, tales como designar a los integrantes de la mesa o consejo directivo, los integrantes de los comités de vigilancia, la designación del administrador, del contador, el monto de las cuotas de mantenimiento, las formas o mecanismos de vigilancia y acceso al inmueble, cámaras de vigilancia, etcétera.

Otro derecho que se contempla es el del tanto, a través del que los copropietarios tendrán prioridad sobre el derecho de preferencia para arrendar o comprar una propiedad exclusiva.

Aunado a estos derechos, es pertinente señalar que los condóminos podrán hacer uso de los bienes de propiedad común, debiendo observar las limitaciones respecto del derecho de copropiedad de los demás condóminos, esto es, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, por ejemplo, se podrá hacer uso de las salas de usos múltiples,

palapas, asadores, piscinas, canchas, etcétera, dentro de los horarios y fines previamente establecidos, y siempre sin afectar el derecho de terceros.

Finalmente, cabe resaltar que este breve resumen de los derechos consignados en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ha sido producto de una revisión y extracción a dicho ordenamiento, dado que se encuentran dispersos a lo largo del mismo, sin embargo, es de destacarse que existen leyes de otras entidades federativas, como la de Veracruz, que han hecho el esfuerzo para agrupar los derechos de los condóminos en un solo artículo, que a manera de ejemplo se reproduce:

“Artículo 28. Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas, o en el consejo;
- III. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio o del consejo;
- IV. Ser electo como representante de su condominio ante las asambleas de zona o generales, tratándose de conjuntos urbanos condominales;
- V. Usar y disfrutar, en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio y las generales de uso común, en el caso de conjuntos urbanos condominales;
- VI. Solicitar a la administración, a la mesa directiva que corresponda o al consejo, información respecto del estado que guardan los fondos para la administración, operación y mantenimiento, así como los de reserva;
- VII. Acudir ante las instancias de arbitraje, a efecto de excusarse del pago de cuotas cuando éstas no sean fijadas por la asamblea que corresponda por mayoría de sus miembros o, en el caso de condominios familiares, de común acuerdo del consejo, o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y
- VIII. Acudir a las instancias de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley o al reglamento del condominio, por autoridades o particulares.”<sup>5</sup>

### 3. OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

La obligación se concibe como la atribución que tiene un sujeto en su calidad de activo para exigir a otro sujeto en su calidad de pasivo, el cumplimiento

<sup>1</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, art. 8°.

<sup>2</sup> Ibidem, art. 19.

<sup>3</sup> Ibidem, art. 21.

<sup>4</sup> Se encuentra establecido en el artículo 33, fracción III de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

<sup>5</sup> Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



de una prestación que puede consistir en un dar, hacer, no hacer o tolerar. De donde se deduce que el sujeto activo es cualquier condómino o integrante de la mesa o consejo directivo que tenga la facultad de exigir a otro condómino el cumplimiento de una prestación, por ejemplo, para el caso de dar, seguramente se podrá configurar al momento de exigir la entrega de la cuota de mantenimiento; para el caso de hacer se podrá actualizar al momento en que un condómino saque a sus mascotas a pasear y tenga que recoger sus heces; en el tercer caso podrá ser cuando no tenga que tirar basura en las áreas comunes y, en el último caso, los condóminos tendrán que tolerar que en la asamblea se haya aprobado por mayoría un horario determinado para la celebración de fiestas en la palapa.

Bajo este orden de ideas, todos los condóminos tienen obligaciones, incluso “Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables”<sup>6</sup>; toda vez que las decisiones que toman los condóminos en las asambleas son por mayoría, por lo que si un condómino renuncia a usar la piscina, ello no lo excluye para pagar la cuota de mantenimiento, dado que es para beneficio de todos, aunado a que él podrá usarla cuando guste.

La obligación más importante por la trascendencia de su cumplimiento para el beneficio común es el pago de cuotas<sup>7</sup>, que se deberán distribuir de la siguiente manera:

I. Fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servi-

cios no individualizados de las áreas comunes del condominio.

II. Fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

III. Gastos extraordinarios, que procederán cuando los fondos anteriores no sean suficientes.

A fin de tener control sobre los condóminos que no cubran sus cuotas puntualmente, se ha establecido que no podrán ser designados administrador o miembros del consejo directivo, si no acreditan ante la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones<sup>8</sup>.

Otra obligación que desafortunadamente no se prevé en muchas actas constitutivas y reglamentos interiores, es la establecida en el artículo 10, fracción XII de la Ley en comento, relativa a la contratación de una póliza de seguro que cubra desastres por terremotos, inundaciones, explosiones, incendios, y en general con cobertura contra daños a terceros.

Finalmente, cabe subrayar que las obligaciones, al igual que los derechos, se encuentran dispersos a lo largo de la Ley, por lo que en este apartado sólo se comentaron las más importantes, pero se llegan a complementar con las prohibiciones que se tratarán a continuación.

#### 4. PROHIBICIONES DE LOS CONDÓMINOS

Aun y cuando no se consideran obligaciones en sentido estricto, se deben tener presentes diversas prohibiciones que establece la Ley, tales como: Realizar algún acto que afecte la tranquilidad y comodidad de los de-

**Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables”.**



más condóminos; Efectuar actos que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorben o dificulten el uso de las áreas comunes; Realicen obras que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio; En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno; Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, entre otros ejemplos que de manera general puedan afectar la comodidad y estabilidad del condominio.

De manera semejante a los derechos, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, establece en un artículo las principales prohibiciones que tienen los condóminos.

“Artículo 32. Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva;
- II. Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio o del conjunto urbano condominal, en su caso, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;
- III. Aun en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;
- IV. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- V. Tener animales, sin importar especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el reglamento

- interior del condominio, o por el consejo, en el caso de los condominios familiares;
- VI. En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva;
- VII. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;
- VIII. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;
- IX. Generar ruidos y alteraciones a la paz, o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;
- X. En condominios habitacionales y familiares, realizar actividades nocturnas que bien puedan hacerse de día, y que causen molestia o no permitan el descanso de los demás condóminos; y
- XI. Estacionar vehículos en circulaciones, vialidades o lugares no establecidos específicamente para este fin”<sup>9</sup>.

Esperamos se haya cumplido el objetivo principal de este artículo. Sin embargo, se recomienda que ante cualquier duda respecto de los derechos, obligaciones y prohibiciones que surjan en el ámbito condominal, se acerquen a consultar a un abogado experto en la materia, dado que contrario a la creencia de que estos asuntos no llegan a tener mayor repercusión, recordemos que por encima de todo está la comodidad de sus hogares y familias, y que esta Ley no tiene menor importancia que cualquier otra, por lo que su inobservancia puede conducir a casos de responsabilidades jurídicas, tanto civiles y mercantiles como penales.

Nos ponemos a sus órdenes para solventar cualquier asesoría, duda, comentario o aclaración, en nuestro correo electrónico: [ggg.corporativojuridico@gmail.com](mailto:ggg.corporativojuridico@gmail.com) ]

<sup>6</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, artículo 20.

<sup>7</sup> Se encuentra establecido en el artículo 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

<sup>8</sup> Se encuentra establecida en el artículo 33, fracción VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

<sup>9</sup> Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



# JURISTA

Derecho y Justicia

05/2020 36

7° ANIVERSARIO

**DRA. ROSA MARÍA TEMBLADOR VIDRIO**  
Fortalecer a los órganos jurisdiccionales,  
pero respetar la independencia judicial

**DR. ARMANDO GÓMEZ MENDOZA**  
**DR. JESÚS ORLANDO MORALES ORTIZ**  
Ciberseguridad y proceso de  
modelismos científicos globales

**DR. ARMANDO ADRIANO FABRE**  
**MTRA. M. LORENA HERNÁNDEZ SÁNCHEZ**  
Bioética, salud y autonomía del  
ciudadano en el uso del cannabis



**JOSÉ LORENZO  
ÁLVAREZ MONTERO**

Se aprueban normas sin consensuar con los operadores jurídicos