

GUANAJUATO, GUANAJUATO A 8 DE MAYO DE 2023.

Asunto: Solicitud de Registro de Tesis.

**DR. EDUARDO PEREZ ALONSO**  
**DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO**  
**UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO**  
Presente

La que suscribe Carolina Gasca Arriaga, alumna egresada del programa académico de especialidad en notaría pública de la División de Derecho, Política y Gobierno de la Universidad de Guanajuato, por este conducto me permito solicitar sea **aceptada y registrada** en esa División a su digno cargo el trabajo de tesis titulado:

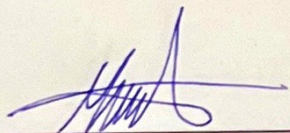
«Régimen de propiedad en condominio. Falta de personalidad jurídica en el estado de Guanajuato».

Cabe mencionar que propongo como mi Director de Tesis al Lic. y Notario Público Luis Felipe Sánchez Hernández, quien firma de aceptación del cargo.

Sin otro en particular reciba de mis consideraciones la más alta y distinguida.

**Atentamente,**


**Alumna**



---

Carolina Gasca Arriaga

**Vo. Bo. Director de Tesis  
Propuesto:**



---

Lic. Luis Felipe Sánchez Hernández





Guanajuato, Gto., 24 de mayo de 2023

Oficio DDPG/CSTyEC/270-23

**LIC. JUAN BARDO RODRIGUEZ DE LA VEGA**  
**COORDINADOR DE ASUNTOS ESCOLARES**  
**CAMPUS GUANAJUATO**

Con fundamento en los artículos 62 fracciones I, II inciso b) y IV, 68 y demás relativos y aplicables del Estatuto Académico, por este conducto **HAGO CONSTAR** que el alumno (a) **CAROLINA GASCA ARRIAGA** ha cumplido íntegramente con los requisitos académico-administrativos necesarios para que le sea autorizada la sustentación de su examen para la obtención del grado de **ESPECIALIDAD EN NOTARIO PÚBLICO** bajo la modalidad de **TESIS**.

Sin otro en particular, reciba de mis consideraciones la más alta y distinguida.

Atentamente,

**"LA VERDAD OS HARÁ LIBRES"**

**Director de la División de Derecho, Política y Gobierno**

**Dr. Eduardo Pérez Alonso**

**CAMPUS GUANAJUATO**  
**DIVISIÓN DE DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO**

Lascuráin de Retana No. 5, Centro; Guanajuato, Gto., México; C.P. 36000  
Teléfonos: (473) 732 00 06 ext. 3092 y 3099

[www.ddpg.ugto.mx](http://www.ddpg.ugto.mx)



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

CAMPUS GUANAJUATO

DIVISIÒN DE DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO

DEPARTAMENTO DE DERECHO

Tesis que para obtener el grado de  
especialista en Notaria Pública presenta la  
Lic. Carolina Gasca Arriaga

RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN  
CONDominio

FALTA DE PERSONALIDAD JURÍDICA EN  
EL ESTADO DE GUANAJUATO

Director de tesis:

Lic. y Notario Público Luis Felipe Sánchez Hernández

Mayo de 2023

## Agradecimientos

Primeramente, doy gracias a **Dios** por guiar mis pasos y no abandonarme nunca.

A **mis padres** donde quiera que se encuentren, por inculcar en mi la fe, la perseverancia y la disciplina para lograr mis objetivos y metas con éxito, con arduo trabajo y estricto sentido de la responsabilidad, por su amor y su orientación.

A mi esposo **Francisco Javier Tapia Salgado** por su amor, comprensión, por ser mi apoyo y soporte en los momentos difíciles y por impulsarme a crecer y ser mejor cada día.

También quiero expresar mi profundo agradecimiento con respeto y cariño a mis suegros el **Ing. Ismael Tapia Valenzuela y la Sra. María Guadalupe Salgado Arana**, por todo el apoyo que me han brindado, por sus consejos y enseñanzas, por su cariño, por considerarme un integrante más de su hermosa familia, aún sin antes formar parte. Por ser personas admirables que me inspiran a ser mejor persona.

Finalmente, y no por ello, menos importante, a mi director de tesis **el Notario Público Luis Felipe Sánchez Hernández**, por su colaboración en este proyecto de investigación y a quien le expreso desde que fue mi profesor en la Especialidad de Notaría Pública y hasta hoy mi admiración y quien me inspira a ser una abogada ejemplar.

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| Planteamiento del problema y justificación .....   | 3  |
| Objetivos de la investigación .....  | 5  |
| <b>Introducción</b> .....  | 7  |
| <b>Capítulo I.</b> Antecedentes del régimen de propiedad en condominio en México.....  | 15 |
| <b>Capítulo II.</b> Naturaleza jurídica y regulación normativa del régimen de propiedad en condominio .....  | 21 |
| <b>Capítulo III.</b> Órganos de gobierno y administración del régimen de propiedad en condominio.....  | 29 |
| <b>Capítulo IV.</b> Atributos de las personas morales o jurídico-colectivas .....  | 40 |
| <b>Capítulo V.</b> Problemática jurídica ante la ausencia o falta de reconocimiento personalidad jurídica del régimen de propiedad en condominio ..... | 46 |
| <b>Conclusión</b> .....  | 54 |
| <b>Bibliografía</b> .....  | 58 |

## **Planteamiento del problema y justificación**

En México la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio es un derecho real referido como una copropiedad forzosa, por lo que en primer término es preciso indicar la definición de la copropiedad, así Rojina Villegas señala que *hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota*<sup>1</sup>.

Por su parte, el Código Civil para el Estado de Guanajuato en su artículo 930, prevé de manera literal lo siguiente: Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas. El derecho real descrito tiene modalidades una de ellas es la forzosa, la cual el autor citado supra líneas indica que:

*Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.*

*Esto ocurre cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintas personas en plena propiedad. Se crea una copropiedad con respecto a las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, azoteas, servicios de inmueble (agua, drenaje, etc.). Cada propietario es dueño de un piso y no hay, por consiguiente, en cuanto a cada piso, copropiedad; pero necesariamente hay ciertas cosas comunes al edificio que tienen que ser objeto de una copropiedad forzosa. Este caso es raro, pero puede darse en una herencia cuando el testador deja a cada legatario la propiedad sobre un piso determinado en un edificio.*

El condominio proviene del vocablo latino *condominium*, refiriéndose en el campo del Derecho, a la potestad que dos, tres o más individuos disponen sobre un bien compartido<sup>2</sup>. O

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil II bienes, derechos reales y sucesiones*, cuadragésima primera edición, México, editorial Porrúa, 2008, pág. 116

<sup>2</sup> Consultable en <https://definicion.de/condominio/>

bien, como lo define de Pina y de Pina y Vara como la participación de varios sujetos en la propiedad de una cosa indivisa<sup>3</sup>.

Con dichas precisiones, es de advertirse que la propiedad en condominio significa que un bien es constituido por diferentes pisos o viviendas o locales construidos en forma vertical, horizontal o mixtos y corresponde a distintas personas con propiedad exclusiva, pero que comparten la propiedad de varios bienes comunes, por lo que se integra con distintas personas denominadas condóminos o codueños, definidos como participantes de la propiedad de una cosa en condominio<sup>4</sup>.

Así, en el estado de Guanajuato como en la mayoría de los estados de la república mexicana, el régimen en propiedad en condominio carece de personalidad jurídica, siendo esta la identidad por la cual se reconoce a una persona con capacidad suficiente para contraer obligaciones y realizar actividades que generan plena responsabilidad, frente a sí mismos y frente a terceros, esto es, el condominio no es una persona y, por tanto, no cuenta con la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, sino que es a través de los condóminos - personas físicas y/o morales- o mediante una asociación -persona moral- que administre su patrimonio o un administrador persona física que despliegan esa personalidad por sí mismos, ya no que tienen a quien representar. Ello ha traído como consecuencia complicaciones en el cumplimiento de derechos y obligaciones de índole fiscal, laboral, de seguridad social, entre otros.

Cabe precisar que, aunque su constitución implica un acto jurídico formal, ya que debe ser en escritura pública ante notario y que cuenta con órganos de gobierno tales como la asamblea general y el comité de vigilancia, además que su administración se encuentra a cargo de un administrador, el cual es su representante legal, es decir, en los hechos parece que es una persona moral por las características antes descritas, pero no lo es.

---

<sup>3</sup> De Pina, Rafael y De Pina y Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*, trigésima cuarta edición, México, editorial Porrúa, 2005, pág.180

<sup>4</sup> Ídem.

Dicha afirmación se realiza ya que, si el ordenamiento legal no le da esa calidad al condominio, al estar regulado este bajo un sistema jurídico de índole positivista, no se la podemos dar los juristas por analogía.

Es importante indicar que, en los estados de Baja California Sur, Jalisco, Sinaloa y Querétaro, el condominio ya está regulado como persona moral de manera expresa en sus respectivos códigos civiles y cuentan con una ley de la materia que los regula. De ahí que deriva la idea de porque no darle en el estado de Guanajuato esa característica al régimen de propiedad en condominio, a través de una reforma al artículo 24 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, basado en la teoría contemporánea «persona jurídica»<sup>5</sup>

Esa atribución de legislar sobre la materia corresponde a los congresos locales de las entidades federativas por mandato constitucional prevista en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se advierte que con dicha reforma se podría además evitar la confusión de derechos y cumplimiento de obligaciones entre el régimen en propiedad en condominio y los condóminos que lo integran por referir algunos ejemplos de beneficios de constituir al condómino como personal moral, los cuales se desarrollarán de manera muy general en el presente trabajo de investigación.

## **Objetivos de la investigación**

### **Objetivo General**

Dotar de personalidad jurídica expresa al régimen de propiedad en condominio como persona moral.

---

<sup>5</sup> De la Mata Pizaña, Felipe, “Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio: del Código Napoleón a la legislación vigente del Distrito Federal”, en *Código de Napoleón. Bicentenario. Estudios Jurídicos* (Fernando Serrano Migallón, coordinador), México, Porrúa, 2005



**Objetivos específicos:**

Proponer la reforma al artículo 24 del Código Civil para el Estado de Guanajuato para incluir el régimen de propiedad en condominio como persona moral y que así sea considerada en el estado de Guanajuato para todos los efectos legales que haya lugar.

Revisar si se requiere algún ajuste a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

## INTRODUCCIÓN

El régimen de propiedad en condominio o condominio en México constituye un derecho real, bajo la modalidad de la propiedad, en la figura de la copropiedad bajo forma de carácter forzoso, implicando que los diferentes pisos de un mismo edificio por citar un ejemplo, es de distintos propietarios, pero hay copropiedad sobre los bienes comunes indispensables para el uso de los mismos.

En ese sentido, podría afirmarse que en el condominio convergen dos tipos de personas, por referirlo de una forma sencilla, siendo estas de carácter físico o moral -los condóminos- y el régimen de propiedad en condominio, el cual en México y en específico en el estado de Guanajuato no es una persona y, por tanto, no cuenta con personalidad jurídica propia.

El artículo 951 del Código Civil Federal establece de manera literal, lo siguiente:

*Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.*

*Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.*

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble 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 propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el***

*Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.»*

Lo resaltado es propio.

Por su parte, el artículo 971 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, previene de manera literal lo siguiente:

*«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 a 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 el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.*

*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 inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes de edificios no es susceptible de división.*

*Los derechos y obligaciones de los copropietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiese establecido el régimen de copropiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento interno de condominio y por las disposiciones de la siguiente sección.»*

El artículo 2, fracción VII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato define al condominio como:

*VII. Condominio: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;*

Como se afirmó y de los dispositivos de previa transcripción no se desprende que el condominio sea una persona y, por ende, carece de personalidad jurídica, considerando que esta la tienen cada uno de los que integran dicho régimen de propiedad. Si bien es cierto que, para evitar ciertas confusiones en el cumplimiento de los derechos y obligaciones en el condominio, además de atender lo previsto por la citada ley de propiedad en condominio, los que se establezcan en la escritura pública, se emite un reglamento interno en el cual grosso modo se prevén expresamente los derechos, obligaciones y prohibiciones para los copropietarios. Contando además con la administración por parte de una persona física o moral que se designe por la Asamblea General, quien se encargara como representante legal de los condóminos en los asuntos comunes. También lo es, que se estima que ello solo colabora para los problemas internos y no cuando existan conflictos de índole judicial.

En México, cabe mencionar que no existe una legislación unificada en relación con este tipo de régimen, aunque en las leyes estatales se observa que algunas son más ambiguas y otras más «avispadas», pero por sí mismas todas resultan funcionales.

En algunos estados de la república mexicana, tales como Sinaloa, Querétaro, Jalisco y Baja California Sur actualmente reconocen en sus códigos civiles al régimen de propiedad en condominio como persona moral, por ende, cuentan con personalidad jurídica propia distinta de los condóminos en esas entidades federativas. Dicha regulación ha traído beneficios pues permite establecer una diferencia entre las responsabilidades económicas, fiscales y legales del patrimonio de la persona jurídica constituida y los patrimonios individuales de los condóminos que lo integran.

En el estado de Guanajuato el condominio estaba regulado en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, dentro de su título cuarto «De la comunidad de bienes», capítulo II «De la copropiedad forzosa», sección segunda «Condominio». No obstante, el 11 de septiembre de 2012 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, cuya iniciativa fue presentada por la Diputada y Diputado del Partido Revolucionario Institucional y aprobada por la sexagésima primera legislatura, si bien en dicha iniciativa se planteó dentro de la exposición de motivos lo siguiente: «...*los nuevos contextos en los que se desarrolla la vida actual y*

sobre todo la convivencia, marcados además por la creciente demanda de una vivienda digna, demanda sin duda que se ofrezcan condiciones en la ley que permitan optimizar capacidades, esfuerzos y sobre todo recursos para la adquisición de inmuebles dónde vivir y que una vez adquiridos, se establezcan las formas de organización más eficientes que permitan a quienes han de morarlos, una mejor forma de vida más organizada porque han de vivir bajo un régimen de copropiedad, es decir en condominio. Estos anhelos se han de alcanzar si se generan los mecanismos jurídicos administrativos que permitan y prevengan una moderna organización, sencilla, responsable y transparente que privilegie la adecuada forma de vida entre vecinos bajo estos regímenes. Lo antes señalado quiere decir que es menester dotar al régimen de condominio de un esquema jurídico más específico en que se deje bien puntualizada la regulación de quienes están inmersos en esos regímenes de propiedad, su forma en que se deben constituir, los alcances de los mismos. A qué modalidades se pueden someter, las características y tipos de condominio, la forma de su organización, la determinación de las condiciones de la propiedad privativa, la calidad de condóminos, su forma de organización; la disposición de las áreas y bienes de uso común, que si bien, hasta ahora en un apartado del Código Civil se atienden, es necesaria no sólo su actualización, sino su tratado de manera más puntual y concreta para su mejor regulación y tratamiento. ...».<sup>6</sup> También lo es que en la misma no se previó de manera expresa la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, dado que, aunque cita reglas específicas de como constituirse, quienes lo conforman, sus órganos que lo integran, derechos y obligaciones de los condóminos, aún no existe una certeza jurídica ni queda claro como el condominio cumplirá por sí mismo los derechos y obligaciones que le correspondieren y que no serían las mismas que de las personas que lo integran, esto es, de los condóminos.

Así, en el estado de Guanajuato, actualmente en el régimen de propiedad en condominio, los actos jurídicos son efectuados directamente por los condóminos o por la persona que contraten o designen para su administración. En el último caso, quien deberá inscribirse en

---

<sup>6</sup> Texto tomado de la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato con proyecto de decreto, presentada el 30 de junio de 2011 por la diputada Alicia Muñoz Olivares y el diputado Héctor Hugo Varela Flores, integrantes de la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato. Páginas 2 y 3.



el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), será el administrador del condominio, quién cumplirá las obligaciones fiscales y legales relacionadas con el mismo.

Bajo tales circunstancias, es que por medio del presente trabajo de investigación se pretende señalar bajo un panorama general en México y de manera específica en el estado de Guanajuato, la naturaleza jurídica del condominio, su regulación normativa vigente, sus características y los órganos de gobierno, así como su administración y los efectos de la ausencia o falta de personalidad jurídica, para concluir que son más beneficios que perjuicios que al condominio se le reconozca la calidad de persona moral.

Es de señalarse que el reconocimiento de la personalidad jurídica del Condominio, conforme el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación (CFF), obliga a su inscripción en el RFC y al cumplimiento de todas las obligaciones legales de una persona moral, como son las propias de su operación, como patrón y por la celebración de contratos con prestadores de servicios o con usuarios de sus áreas comunes.

Cabe mencionar que, en la práctica, el Servicio de Administración Tributaria (SAT), en las entidades federativas en las que se reconoció la personalidad jurídica del condominio, había estado realizando su inscripción al RFC, dentro del Título III Del Régimen de las Personas Morales con Fines No Lucrativos, como una persona moral «X» seguida de las palabras «Propiedad en Condominio». Así, al reconocérsele al Condominio, personalidad jurídica para efectos fiscales y tributar en el Título III de la LISR «Del Régimen de las Personas Morales con Fines No Lucrativos», su representante legal será el responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Es importante aclarar que si bien el artículo 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, señala que el administrador será el representante legal, dicho carácter no implica lo que cualquier representante legal de una persona física o moral es, puesto que aún y cuando sus atribuciones devienen en primer término de las previstas en la ley y las que sean determinadas en la escritura que se constituya el régimen ante notario público, no existe una persona jurídico-colectiva a la cual representar, actúa a nombre de todos los condóminos por referirlo de alguna manera.

Además, resulta importante señalar que, al administrador en la regulación derogada del artículo correspondiente del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se preveía que este podría otorgar poderes o mandatos, facultad que no tiene en la multicitada ley de propiedad, lo cual se desarrollará en el capítulo respectivo.

En ese sentido, se estima oportuno citar la tesis aislada I.9o.T.219 L<sup>7</sup>, bajo el rubro y texto siguiente:

*«TRABAJADORES EN INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO. EN LOS CONFLICTOS LABORALES DERIVADOS DE ESTE TIPO DE RELACIONES DEBE CONSIDERARSE COMO PATRÓN A LOS PROPIETARIOS, Y DE MANERA CONJUNTA Y SOLIDARIA, AL ADMINISTRADOR, SEA ÉSTE PERSONA FÍSICA O MORAL, DE CARÁCTER PARTICULAR O PROFESIONAL. De la interpretación sistemática de los artículos 3, 7, 37 y 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en relación con los diversos 10, 12 y 14 de la Ley Federal del Trabajo, se concluye que los propietarios de inmuebles constituidos en condominio son los beneficiarios directos de las personas que prestan los servicios de mantenimiento y conservación de sus instalaciones. Por otra parte, las personas morales o físicas que se encargan de la administración, al ser las que contratan y llevan a cabo el vínculo laboral, se constituyen en intermediarios laborales; por tanto, en los conflictos laborales derivados de este tipo de relaciones debe considerarse como patrón a los propietarios, y de manera conjunta y solidaria al administrador, sea éste persona física o moral, de carácter particular o profesional, en términos del citado artículo 14 de la ley laboral.» Lo resaltado es propio.*

De lo anterior se advierte, que el no contar con personalidad jurídica el régimen de propiedad en condominio, en materia laboral todos y cada uno de los condóminos (propietarios) responderán como patrones, lo cual generara certeza el que se estableciera en el estado de Guanajuato al condominio como una persona moral y evitar este tipo de interpretaciones. Además, como se verá en el desarrollo del presente trabajo de investigación el condominio tiene todos los elementos con los que una persona moral cuenta: denominación, órganos, patrimonio propio distinto al de los condóminos (fondos de administración y mantenimiento), registro patronal y RFC, estatutos -reglamento interno-; máxime que, de hecho, como ya se

---

<sup>7</sup> Consultable en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/174325>

indicó algunos códigos civiles de los estados regulan a dicho régimen expresamente como una persona moral.

Lo cual es viable conforme a la atribución prevista para los congresos locales de legislar en la materia en el artículo 121, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), cuyo contenido se reproduce a continuación:

*Artículo 121. En cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:*

*II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.*

Reforzado con lo estipulado por el párrafo tercero, del artículo 13 del Código Civil Federal, que establece que la determinación del derecho aplicable a la constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como de los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, será el del lugar de su ubicación.

En virtud de ello, se hará dentro de las conclusiones una propuesta concreta que es reformar el artículo 24 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, a efecto de adicionar una fracción que indique que el régimen de propiedad en condominio es una persona moral y en su caso revisar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato verificando si con tal reconocimiento se debe ajustar algún artículo de la misma.

Con ello se evitaría entre otros la confusión de derechos y obligaciones de los condóminos y del régimen de propiedad en condominio del que forman parte y daría certeza jurídica, pues como está regulado actualmente al no contar con personalidad jurídica propia que sea ajena a los propietarios (condóminos), genera complicaciones y posible incumplimiento o confusión trayendo efectos jurídicos adversos en materia laboral y de seguridad social, fiscales, etc.

Tomando en cuenta todo lo expresado con antelación, se plantea un estudio estructurado en capítulos comenzando con la naturaleza jurídica y generalidades del régimen de propiedad

en condominio, para de esta forma aclarar algunos conceptos claves para lograr una propuesta de cambio; con un breve recorrido histórico de la regulación normativa en México y en el estado de Guanajuato para tratar de establecer aspectos de fondo que justifiquen el objetivo del presente estudio, a partir de las fuentes doctrinarias, legales e incluso de la jurisprudencia. Esperando que este trabajo pueda servir de base para la reforma que se planteara al Código Civil para el Estado de Guanajuato.

## Capítulo I. Antecedentes del régimen de propiedad en condominio.

El establecimiento de un régimen para normar la propiedad en condominio implica la reconquista de algunas concepciones que se han perdido con relación a la convivencia comunitaria, en especial en cuanto al grado de responsabilidad común de los propietarios al compartir ciertos espacios y obligaciones que antiguamente para los juristas en ciudades europeas «la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque era contraria al derecho de propiedad. Para ello, expresaban que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado»<sup>8</sup>.

Por lo antes señalado, se puede notar que no era necesaria la cohabitación en espacios comunes, pero eso pertenecía a otra época y región, actualmente, en Alemania se le denomina «propiedad en mancomún que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos».<sup>9</sup> Este sistema podría señalarse como más avanzado al referido anteriormente porque el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privada sobre su local, casa, etc., y derecho de copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes.

Hasta este punto se ha analizado un poco las raíces de lo que corresponde al régimen de propiedad en condominio, por lo que empezaremos por estudiar y describir algunos antecedentes de la propiedad en condominio, para ello señalaremos primeramente que el derecho de propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad. En contraste, a nivel latinoamericano refiere Camacho Sierra:

*La propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, en México un antecedente de ello eran los calpullis, propiedad de grupos para manejar sus tierras, cabe*

---

<sup>8</sup> Tapia Ramírez, Javier. (2005). La influencia del Código de Napoleón en la ordenación sistemática del Derecho Civil Mexicano, p.68, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4592/8.pdf>

<sup>9</sup> Ibidem, p.68



*mencionar que no existen antecedentes muy remotos como sería el de indagar en la época romana, de donde se desprende gran parte del derecho, para encontrar el origen de nuestra legislación la propiedad de régimen en condominio; era preciso que la evolución jurídica siguiera su camino a través de los siglos antes de llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan la propiedad en condominio.<sup>10</sup>*

Lo que tienen en común ambas situaciones contextuales presentadas es que precisamente se establece la corresponsabilidad como una lógica obligación de los que conviven y comparten espacios comunes, los avances en Europa influyeron mucho en cuanto a la manera de visualizar el condominio pues comprendieron que esto representaba el futuro de la industria inmobiliaria, especialmente en Francia donde se presentó el Código de Napoleón de 1804 cuyo origen se sustenta en lo siguiente:

*En las regiones francesas se regían por la costumbre, sin distinciones de razas, así pues a las leyes personales sucedieron las costumbres territoriales, es entonces cuando en estas costumbres donde por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible, donde se refieren a la división de las casas o locales por pisos.<sup>11</sup>*

Probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran solo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas. También es necesario recordar que en ese país el comercio era una actividad muy dinámica y por ello se necesitaba recibir a los compradores y negociantes de mercancías que permanecían por algún tiempo en la región. Por otra parte, los primeros indicios de la influencia europea se visualizan en el artículo CCLVII (215) de las costumbres de Orleans del año 1509 dice:

*Si una cosa 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 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. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas o locales.<sup>12</sup>*

---

<sup>10</sup> Camacho Sierra, Juan (2013). Régimen Jurídico Fiscal de la Propiedad en Condominios enfocada como Asociación Civil. Tesis, Universidad Autónoma de Baja California, p.17

<sup>11</sup> Domínguez Martínez, Jorge. (2013). Régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, p.9, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=3781>

<sup>12</sup> Ídem, pág. 9

El Código de Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orleáns y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyo, por primera vez en un código, prescripciones referentes al dominio horizontal, esto significaba un reconocimiento inicial del régimen de propiedad que ahora se conoce como tipo condominio. Asimismo, este artículo es un notable precedente de los dispositivos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés.

*Cuando los diversos pisos o locales pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas deben ser hechas como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario del primer piso o local 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>13</sup>*

Aunque fue un avance muy importante, surgieron lagunas en ese texto que dieron pie a diversas corrientes que tratan de influir en los códigos sustantivos, incluso llegó a prohibirse la propiedad de régimen en condominio ante tantas controversias generadas, como por ejemplo el caso de las legislaciones de Alemania, Suiza y Argentina, porque algunas de las ideas que opusieron argumentaban los siguientes aspectos:

*La propiedad en condominio paralizaba la circulación de la misma, que es una de las fuentes de la riqueza nacional, y se produce una inmovilización que, aparte que dañan al tráfico, y consiguientemente a la economía, además da a las ciudades cierto aire de antigüedad, por otra parte en el caso de las legislaciones alemanas están íntimamente ligada con el sistema de publicidad inmobiliaria, al no querer romper la unidad hipotecaria que el entero edificio constituye, y no solo a los efectos de la responsabilidad, sino para mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real, todo esto fue debatido con argumentos sólidos que al fecha de hoy este tipo de propiedad es aceptada.<sup>14</sup>*

Por otra parte, en México fue en el estado de Oaxaca donde se expide el primer código con una determinante influencia del Código de Napoleón, pues sigue la misma estructura de éste, aunque con una variación en el número de artículos en cada uno de los apartados, que es lo

---

<sup>13</sup> Domínguez Martínez, Jorge. (2013), Óp. cit.

<sup>14</sup> Ídem. Pág. 10

que lo distingue; así, por ejemplo, «el título preliminar contiene 13 disposiciones, y el francés sólo 6; el libro primero de éste consta de 509, mientras que el oaxaqueño contiene 376, etcétera. Otros países simplemente copiaron o adoptaron el Código de Napoleón como propio.<sup>15</sup>

Luego el Código Civil para el entonces Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928, pero vigente desde 1932, es influenciado con el pensamiento filosófico, político y social del Código Civil alemán, compatible con las reformas sociales revolucionarias y en concordancia con las proclamas de la República de Weimar, expresándose que debe eliminarse todo lo que beneficie exclusivamente el interés particular, que contravenga el interés colectivo; debe ser un código privado social, con disposiciones que armonicen con el concepto de solidaridad. En consecuencia, resume Tapia Ramírez:

*No cabe duda de que, debido principalmente a la influencia de la ordenación sistemática romano-francesa o plan Gayo, y, en la parte pedagógica, a la del sistema germano-alemán, nuestro sistema obtuvo las siguientes ventajas:*

*a) Desde el punto de vista científico, agrupó de manera ordenada y unitaria los elementos comunes para evitar repeticiones ociosas, con una redacción de estilo breve, sencillo y de fácil comprensión, pues se evitan el casuismo y la antigua verborrea, tratando de adornar los preceptos, así como las definiciones.*

*b) Propició la unidad política, pues sentó las bases para unificar a todos los estados de la República mexicana, mediante principios rectores que unifican y ordenan a la sociedad.*

*c) Dio estabilidad a las leyes, pues evitó la facilidad para cambiarlas caprichosamente, ya que se requiere una verdadera razón jurídico social para sustituirlas o reformarlas, cosa que no sucede con las leyes especiales, que constantemente aparecen y desaparecen de la misma forma que se originaron; son de característica efímera.*

*d) Desde el punto de vista técnico, facilitó la aplicación del Derecho, y le da la flexibilidad necesaria para que se adapte a los cambios y problemas que se presentan en la realidad social, a través de la interpretación contemplada, en principio, en los artículos 18, 19 y 20 del Código Civil para el Distrito Federal, que señalan al juez la obligación de resolver las controversias, de acuerdo con la ley o su interpretación jurídica, y a falta de ley, conforme a los principios*

---

<sup>15</sup> Urquidi-Ürtiz, Raúl, Oaxaca, cuna de la codificación iberoamericana, México, Porrúa, 1974, p. 20

*generales del derecho, tales como: la justicia, la equidad, la buena fe, y la analogía, pues "gracias al sistema se hace factible la interpreta."<sup>16</sup>*

Por lo que, el aspecto científico daba una apertura importante porque se indicaban las áreas comunes y hoy en día a través de la arquitectura e ingeniería están ampliamente identificadas y delimitadas, mientras que desde lo político se establecían los principios que regirían tratando de dar una especie de orden a la sociedad que habitaba los espacios compartidos. En ese orden continuaron los cambios en materia jurídica relacionada con la propiedad que se comprendía como colectiva, pero en Europa, luego de tantas décadas, el régimen de propiedad en condominio ya no parecía representar un problema de orden jurídico-administrativo, mientras que en México transcurrieron muchos años antes de haberse otorgado la primera escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio, con fundamento en la primera ley de la materia del año 1954.

Al respecto, indican algunos autores que «De aquella fecha a nuestros días han estado vigentes en el Distrito Federal dos leyes más: la de 1972 y la de 1999, las cuales han regulado algunas de las situaciones complejas que crea dicho régimen de naturaleza mixta».<sup>17</sup>

Por su parte, en el estado de Guanajuato por decreto de fecha 25 de abril de 1871 se adoptó el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California emitido el 8 de diciembre de 1870 y hasta 1894. Resaltando que el 30 de diciembre de 1961, el Congreso Constitucional del Estado expidió la Ley del Condominio, vigente a partir del 1 de enero de 1962, que además de reglamentar el régimen de propiedad en condominio prevista en el código civil aplicable en ese entonces al Estado, rompe con el sistema que se observa en la mayoría de las leyes de la materia en la república mexicana, ya que consideraba a los preceptos que establecen los derechos y las obligaciones de los distintos propietarios como supletorios de la voluntad de los particulares, los cuales pueden eludir su cumplimiento mediante estipulaciones que se consignan en la escritura constitutiva del régimen, en el Reglamento de Condominio y Administración del edificio, y aún en los documentos en los

---

<sup>16</sup> Tapia Ramírez (2005), Óp. Cit.

<sup>17</sup> Ídem.

que conste la compraventa de alguna de las unidades privativas<sup>18</sup>. Inspirada en la Ley Española de 1960, constaba de ocho capítulos y 68 artículos.

La Ley del Condominio, señalaba que únicamente podría someterse al régimen un edificio de por lo menos dos plantas, que conste en escritura pública y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, aplica lo mismo tanto para su modificación como extinción. Respecto de los bienes propios indica que coexiste una propiedad sobre la unidad privativa y una copropiedad sobre los bienes comunes, otorga el derecho del tanto a los inquilinos, prohíbe al dueño del piso alto sobre elevar el edificio y al de la planta baja hacer excavaciones en el terreno, en caso de gravamen en conjunto de un edificio autorizaba la divisibilidad de la hipoteca contrariando al código civil vigente en el Estado; en cuanto a los bienes comunes establecía la imposibilidad de la división, indicaba la contribución para la atención y reparación de los bienes y servicios comunes, podrían existir bienes comunes solo para algunas unidades privativas; se regulo que se necesitaba la emisión de un reglamento elaborado únicamente por las personas que constituyan el régimen de propiedad, el cual tenía mayor peso en cuanto a su observancia y aplicación, estando incluso jerárquicamente arriba de la propia ley, lo cual actualmente es al revés incluso no es viable reglamentar algo que no esté establecido en una ley, reformado o modificado por acuerdo de la asamblea general. También se regulo lo relativo a la asamblea como órgano de gobierno y el administrador con doble función ejecutar las decisiones y acuerdos de la asamblea y representar a cada condómino; respecto a las controversias que se suscitaren se estableció que se resolverían por la vía sumaria; se obligaba a la constitución de un seguro que ampare el condominio contra incendios o explosiones; y reglas para resolver conflictos generados por ruina, destrucción y reconstrucción del edificio.

Ahora bien, el Código Civil para el Estado de Guanajuato fue publicado en el Anexo al Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, el 14 de mayo de 1967, en el cual se reguló el condominio dentro de su título cuarto, capítulo II, sección segunda, de los artículo 972 al

---

<sup>18</sup> Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 38-39-40, México, 1970. DR © Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM [www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx) <http://biblio.juridicas.unam.mx>



1036, en dicho código no se señaló en los artículos transitorios que se abrogaba la Ley del Condominio; sin embargo, se advierte que cuenta con lo especificado en la misma para el régimen por lo que se presume que se dejó sin efectos. La sección segunda en comentario en el tema que nos ocupa solo tuvo reformas publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fechas 19 de agosto de 1983 y 16 de junio de 2006, y fue derogada el 11 de septiembre de 2012, cuya motivación fue la expedición de la vigente Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

En ese contexto histórico, se observa que el condominio desde su regulación inicial hasta nuestros días, no ha variado en términos generales, si bien se ha ido adecuando a la realidad de cada sociedad, no se ha advertido la necesidad de normar a dicho régimen como una persona moral, aún y cuando se han constituido problemáticas que han incidido en la economía de los condóminos, por citar un ejemplo cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación los ha conminado a ser patronos sustitutos al no contar con un ente jurídico que soporte esas cargas, cuando algún trabajador demande al régimen de propiedad. Es destacable que cuando se constituye una asociación para la administración del condominio, podría tenerse una persona quien ostente la personalidad del mismo; no obstante, lo deseable es que fuera el propio régimen quien fuera el titular de los derechos y obligaciones y el administrador únicamente su representante legal.

Por lo que, considero que la presente investigación podrá influir en los legisladores del Estado para plantearse la posibilidad de una reforma al código civil pudiendo establecer al condominio como persona moral.

## **Capítulo II. Naturaleza jurídica y regulación normativa del régimen de propiedad en condominio.**

A efecto de poder establecer la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio es preciso partir de los elementos que conforman su definición, en ese sentido se podría decir que dicho régimen se forma cuando los departamentos o locales de un inmueble tienen un área independiente y también un área común. Cada propietario cuenta con derecho exclusivo del inmueble y de su departamento o local. Además, tiene derecho de copropiedad sobre los elementos y zonas comunes del inmueble necesarios para su uso. Como ya se ha señalado el condominio es una modalidad de la copropiedad forzosa, definido legalmente como: *el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute*<sup>19</sup>

Existen diversas teorías por las que se podría explicar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio, las cuales para efectos del presente trabajo de investigación resulta útil la clasificación que realizó Felipe de la Mata Pizaña<sup>20</sup>, siendo estas las tesis históricas y las tesis contemporáneas:

### **I Tesis históricas:**

- A) Servidumbres recíprocas: Esta teoría concibe la propiedad horizontal sin elementos comunes sino con servidumbres, afirma que todas las partes corresponden a algún propietario. Servidumbres solo son considerados los pasillos, ascensores y otros accesorios, pero nunca el espacio frente a la unidad de uso exclusivo.

---

<sup>19</sup> Véase el artículo 2, fracción VII de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Guanajuato.

<sup>20</sup> De la Mata Pizaña, Felipe, “Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio: del Código Napoleón a la legislación vigente del Distrito Federal”, en *Código de Napoleón. Bicentenario. Estudios Jurídicos* (Fernando Serrano Migallón, coordinador), México, Porrúa, 2005

Sustentada por la ubicación de la materia en el Código de Napoleón, actualmente esta tesis se encuentra superada si se considera que el derecho de las áreas comunes no es de simple servidumbre sino de propiedad. El autor advierte que en la práctica si se encuentran condominios constituidos con servidumbres respecto de otros predios contiguos, en los que unas canchas deportivas, una piscina si bien no se incorporan al condominio, los condóminos hacen libre uso de los mismos.

- B) Derecho real de superficie: La base de esta teoría radica que el terreno está en copropiedad y las construcciones divididas en propietarios. Esta teoría no se puede aplicar ya que no se justifica que dentro de los copropietarios del suelo estén las propiedades de las construcciones, puesto que coinciden plenamente.
- C) Copropiedad simple. Sustentada en el Código español ubica al condominio dentro de la copropiedad quitándolo de las servidumbres, sin embargo, no hay solo una copropiedad respecto de las áreas comunes puesto que no aplican en el régimen de propiedad en condominio las reglas de la copropiedad.

## **II Tesis contemporáneas:**

- A) Tesis dualistas determinan que en el condominio existen paralelamente dos derechos el de propiedad y el de copropiedad.
  - 1. Derecho inmaterial y abstracto: el verdadero derecho de propiedad en los edificios en condominio es exclusivamente el espacio incluido entre el departamento y los pisos, esto es, lo denominado el cubo de aire, y que todo lo demás es copropiedad. Lo cual es insostenible pues no puede existir una propiedad sobre bienes ideales y no resuelve la naturaleza del condominio horizontal en México.
  - 2. Derecho material y concreto. i) copropiedad preponderante, existencia simultanea de la propiedad y de la copropiedad, sin embargo, afirma que la sustancia es la indivisión y el accidente la división jurídica y abstracta. Se afirma que los espacios privativos no pueden tener existencia real fuera de la copropiedad, por lo que los derechos de propiedad y copropiedad están unidos, siendo preponderante la copropiedad. Esta teoría es refutada pues cuando se adquiere una unidad en un condominio no es por las áreas comunes sino por las características de las unidades privativas; ii) propiedad preponderante, la propiedad y la copropiedad subsisten indisolublemente en el condominio; sin

embargo, la propiedad es el derecho principal al que se encuentra unido de manera accesoria la copropiedad correspondiente.

B) Tesis monistas: afirman que es falsa la división de los derechos de los condóminos entre propiedad y copropiedad, señalando que tales sujetos solo son titulares de un solo derecho.

1. Derecho complejo. Propiedad y copropiedad unidas, son dos cosas de un mismo derecho complejo e indivisible que se materializa en uso común o individual. Desde la perspectiva De la Mata Pizaña es insostenible esta tesis en tanto que confunde las características de la propiedad y de la copropiedad, señalando que un mismo derecho tiene ambas características.
2. Derecho único. Cada propietario es considerado como titular de un derecho único de copropiedad indivisa pero organizada en cuanto a su uso individual o colectivamente. Dicha teoría no tiene ningún fundamento.
3. Persona jurídica. Se busca atribuir personalidad jurídica al condominio, defendida por autores argentinos, al indicar que la personalidad jurídica no deviene de la autoridad sino del ordenamiento jurídico, por lo que aún y cuando la ley que regule al condominio no indique expresamente que tal institución es una persona moral, si deviene de sus características, refieren que los condominios cuentan con los atributos de la personalidad de las personas morales, esto es, tienen denominación, domicilio, órganos de gobierno, patrimonio, un administrador, un órgano de vigilancia. Por lo que debe reconocerse una capacidad para obrar conforme su objeto natural. Efectivamente en nuestro país dicha teoría no tiene un fundamento legal pero se coincide con el autor que sería afortunado que se le diera personalidad jurídica como persona moral, pues facilitaría diversas cuestiones como el cobro de cuotas incumplidas, la contratación de los servicios y empleados para el mantenimiento de las áreas comunes. Lo cual de hecho esta teoría refuerza lo que se pretende con el presente trabajo de investigación para el estado de Guanajuato.

Después de exponer brevemente las teorías sobre la naturaleza jurídica, se puede afirmar que en México se considera de interés social basada en las tesis dualistas de propiedad preponderante en donde se combina la propiedad y la copropiedad siendo esta de carácter

forzoso y en cuatro entidades federativas además en las tesis monistas, en específico la de la persona jurídica.

En el estado de Guanajuato, el régimen de propiedad en condominio se encuentra basado en las tesis dualistas de propiedad preponderante, pues en la ley de propiedad en condominio establece que: *... y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute*<sup>21</sup>. *Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio*<sup>22</sup>. *El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen.*<sup>23</sup>

Por otra parte, el artículo 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, indica que la constitución del condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y bienes de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, sin demérito de su unidad de propiedad privativa.

Refiere que el régimen se constituirá independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de

---

<sup>21</sup> Véase el artículo 2, fracción VII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

<sup>22</sup> Véase el primer párrafo del artículo 12 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

<sup>23</sup> Véase el artículo 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.



éste. El conjunto condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados. Una vez constituido establece la obligación de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, el artículo 5 de dicha ley obliga a que se constituya un condominio, i) Cuando se construya un edificio para enajenar a personas distintas los diferentes departamentos, pisos, viviendas, casas o locales de que conste el mismo; ii) Cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para enajenarlos a distintas personas; iii). Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales; iv) Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión; v) Por testamento en el que el testador constituya el régimen, o fije las bases para constituirlo; vi) Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos; y vii) Cuando dos o más propietarios tengan lotes de terreno en común, áreas verdes, áreas deportivas, educativas, derechos de paso o vialidades comunes, parques y servicios, y decidan administrarlos como condominio.

También regula el contenido de la escritura en la que debe constar el condominio: una descripción general del bien; el título de propiedad y las constancias de las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades; la descripción de cada unidad de propiedad privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde; el establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para facilitar el uso del inmueble a las personas con discapacidad; el valor total inicial del inmueble; el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total inicial del inmueble; el uso y características generales de cada unidad de propiedad privativa, la descripción de las áreas y bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan,

características y demás datos para su identificación; la previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las unidades de propiedad privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudirán a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa; los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno; el reglamento interno, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables, dándole la responsabilidad al notario público de verificar el cumplimiento de esto último; Constancia de que al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, en la cual se adjunta el plano general del condominio, plano sanitario, plano de todas las instalaciones, planos estructurales; y en su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.

Los tipos de condominio en el estado de Guanajuato se dividen atendiendo a su estructura y a su uso, conforme a lo siguiente:

- I. Atendiendo a su estructura: a) Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad; b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;
- II. Atendiendo a su uso: a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda; b) Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido; c) Turístico, recreativo-

deportivo. Son aquéllos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso; d) Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a actividades permitidas propias del ramo; e) Agropecuario. Son aquéllos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial; y f) Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Me parece relevante citar la obligación subsidiaria del notario público establecida en el artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el cual se transcribe a continuación:

*Artículo 10. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el notario público agregará al testimonio de cada escritura una copia certificada del reglamento interno y, en su caso, de la constancia de no adeudo. En caso de incumplimiento de esta obligación por parte del notario público, éste podrá ser llamado como obligado subsidiario en todos los casos en que se exija al interesado el cumplimiento de alguna de sus obligaciones derivadas de su carácter de condómino.*

## Capítulo III Órganos de gobierno y administración del régimen de propiedad en condominio.

En la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, se establece que el condominio cuenta con órganos de administración pues así está estipulado dentro su capítulo IV denominado «Administración», lo que a nuestro parecer es incorrecto pues estaría mejor que se indicará *de los órganos del condominio*, siendo que dentro de ellos están su órgano de gobierno y el de vigilancia, como en las propias definiciones previstas en la ley se advierten. Así, los órganos del condominio son: Asamblea General, Comité de Vigilancia y Administrador, también señala al conjunto de administradores del conjunto condominal. Por lo que previo a indicar su integración y funcionamiento, es importante transcribir las definiciones estipuladas en el artículo 2 fracciones I, II, IV, V, IX y X de la referida ley:

I. **Administrador condómino:** el condómino de la unidad de propiedad privativa, que es designado administrador por la Asamblea General;

II. **Administrador profesional:** la persona física o jurídica con conocimientos en la administración de condominios que preste sus servicios profesionales independientes, por acuerdo de la Asamblea General. En sus funciones, este administrador ejercerá las facultades que corresponden al administrador condómino;

IV. **Asamblea General:** el **órgano máximo de gobierno del condominio** integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio

V. **Comité de Vigilancia:** el **órgano de control y vigilancia** integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuya función es la de vigilar, revisar, supervisar, evaluar y dictaminar el desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones aprobados por la Asamblea General en relación a los asuntos comunes del condominio;

IX. **Conjunto condominal:** toda aquella agrupación de dos o más condominios 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 y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;

X. **Consejo de Administradores: el órgano de coordinación** del conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y se resuelven los asuntos de interés general; ...

Lo resaltado es propio.

Bajo ese orden de ideas, tenemos que la **Asamblea General** constituye el máximo órgano de gobierno, integrado por todos los condóminos, los cuales sesionan de manera ordinaria y extraordinaria, citados a través de una convocatoria, las actas que se emitan se podrán protocolizar ante notario público si así lo deciden o cuando el tema a tratar esté previsto la obligación de hacerlo, sus resoluciones se toman por mayoría simple y mayoría especial. Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 de la ley:

- I. Serán celebradas en las instalaciones del condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el condominio, seleccionado por el administrador con opinión del Comité de Vigilancia;

Podrán realizarse a distancia mediante el uso de herramientas tecnológicas, ante una emergencia declarada por la autoridad respectiva que impida o haga inconveniente la presencia de los condóminos en el recinto destinado para tal efecto, atendiendo a las formalidades que establece la presente ley y los reglamentos correspondientes;

- II. Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del cincuenta por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;
- III. En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;
- IV. Serán presididas por el condómino que designe la Asamblea General. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del reglamento interno. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea General. Ésta designará además escrutadores;
- V. Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más del cincuenta por ciento de condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;

- VI. El poseedor sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;
- VII. Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del quórum de la misma;
- VIII. Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor inicial del condominio establecido en la escritura constitutiva del régimen, salvo lo dispuesto en el Capítulo VIII de esta Ley. Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona;
- IX. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno establezcan una mayoría especial;
- X. El secretario de la Asamblea General levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, la indicación de modalidad a distancia en su caso, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas de la Asamblea General. Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y
- XI. El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de la Asamblea General e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

La Asamblea General tendrá las siguientes facultades, conforme lo indica el artículo 27 de la ley:

- I. Acordar la modificación de la escritura constitutiva del régimen;
- II. Aprobar o modificar el reglamento interno;
- III. Aprobar la extinción voluntaria del régimen;
- IV. Designar, ratificar y remover libremente al administrador condómino o al administrador profesional, según sea el caso, en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno;
- V. Aprobar la contratación del administrador profesional y fijar su remuneración;

- VI. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, así como las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno;
- VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;
- VIII. Designar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités a que se refiere el artículo 72 de esta Ley;
- IX. Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el administrador profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;
- X. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;
- XI. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- XII. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en esta Ley, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno, o cualquier disposición legal aplicable;
- XIII. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;
- XIV. Resolver los conflictos que planteen los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de esta Ley;
- XV. Resolver sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas unidades de propiedad privativa;
- XVI. Resolver los conflictos que no hayan podido resolverse mediante la mediación y la conciliación proporcionada por el Centro Estatal de Justicia Alternativa;
- XVII. Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas y otros, de uso común, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender el servicio de agua potable, sólo se podrá restringir;
- XVIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;
- XIX. Acordar en Asamblea General Extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o poseedor que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o poseedores, tales como agresiones verbales o físicas, comisión de hechos susceptibles de ser considerados como delitos dentro de las áreas condominales y otros de análoga

naturaleza, asimismo, determinar la forma en la que se procederá en relación a los derechos limitados;

- XX. Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;
- XXI. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités mencionados en el artículo 72 de esta Ley;
- XXII. Resolver en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial, con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los condóminos, que cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones sean de uso o disfrute en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno;
- XXIII. Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal competente; y
- XXIV. Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

Como puede advertirse, en este punto de la investigación y como se desarrollará más adelante en cuanto a este órgano de gobierno tiene similitud con una persona moral.

Respecto a la administración, nos encontramos que se previenen dos figuras la del **administrador del condominio**, el cual forzosamente en términos de lo establecido en la ley será un condómino designado por la Asamblea General y el **administrador profesional** que como ya se indicó puede ser una persona física o moral contratado por acuerdo de la Asamblea General a través de un contrato de prestación de servicios profesionales. En cuanto a este último nos cuestionamos a nombre de quien se suscribirá el contrato pues como ya señalamos el régimen de propiedad en condómino carece de personalidad jurídica propia.

El **administrador** será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, y tendrá las siguientes facultades de acuerdo con lo establecido por el artículo 31 de la ley:

- I. De representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, presentar denuncias y querellas, de representación en materia laboral, así como las especiales para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones,



recusar, recibir pagos y para los demás actos que determine la Asamblea General, salvo que en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno sean limitadas dichas facultades;

- II. Mercantiles o cambiarias en los términos que determine la Asamblea General; y
- III. Las demás que le confiera la Asamblea General

Resulta significativo, que en el segundo párrafo del artículo 1025 del Código Civil para el Estado de Guanajuato derogado, además se establecía: *El administrador, salvo que el Reglamento de Funcionamiento o Administración del Condominio o del Conjunto Condominal o la asamblea disponga otra cosa, tendrá facultades para delegar sus atribuciones en caso de pleitos y cobranzas y por lo mismo podrá otorgar libremente mandatos judiciales y revocarlos.* Lo cual en la norma vigente ya no se prevé.

La designación del administrador condómino o administrador profesional quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General. El administrador designado comunicará su designación a la unidad administrativa municipal dentro de los quince días hábiles siguientes. El mandato como administrador tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades. No podrá ser administrador condómino quien haya sido removido de ese cargo. En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen. Éste durará en su encargo hasta seis meses, plazo dentro del cual convocará a Asamblea General Extraordinaria en la que será designado nuevo administrador o se ratificará su designación.

El administrador durará en su cargo dos años, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea General. Asimismo, podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea General. Es obligación del administrador profesional convocar a una Asamblea General con diez días de anticipación al vencimiento de su contrato de prestación de servicios profesionales para informar la terminación del mismo.

El administrador condómino deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. En el caso del administrador profesional, deberá otorgar fianza en la cuantía que señale la Asamblea

General, fianzas que deberá cubrir en un plazo máximo de treinta días posteriores a su designación.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 39 de la ley, son facultades del administrador:

- I. Llevar un libro de actas de la Asamblea General;
- II. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;
- III. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;
- IV. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- V. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General, en el Consejo de Administradores;
- VI. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno;
- VII. Dar información por escrito a los condóminos y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno; así como rendir informes semestrales a la Asamblea General sobre el estado de cuenta de la administración;
- VIII. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- IX. Dar aviso a la unidad administrativa municipal, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 20 de esta Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;
- X. Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- XI. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;
- XII. Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- XIII. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno;

- XIV. Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno o de los acuerdos de la Asamblea General;
- XV. Otorgar recibo por cualquier pago;
- XVI. Entregar a cada condómino, bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, el cual contendrá: a) La relación pormenorizada de ingresos y egresos del período anterior; b) El monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas, reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o poseedores, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada; c) El saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio; y e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda. El condómino tendrá un plazo de ocho días naturales contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General;
- XVII. Convocar a Asamblea General en los términos establecidos en esta Ley y en el reglamento interno;
- XVIII. Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y en el reglamento interno;
- XIX. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
- XX. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato y su Reglamento;
- XXI. Iniciar los procedimientos correspondientes contra los condóminos, poseedores, habitantes del condominio en general, o contra quienes otorgan la escritura constitutiva del régimen, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;
- XXII. Impulsar y promover por lo menos una vez al año en coordinación con las autoridades, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;
- XXIII. Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;
- XXIV. Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades jurisdiccionales. Dicha constancia será

emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que el administrador haya recibido la solicitud;

- XXV. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVI. Solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos entre condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia;
- XXVII. Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto; y
- XXVIII. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Se señala en la ley que las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos y poseedores, a menos que la Asamblea General las modifique o revoque.

Es importante que en el contenido de la ley no se hace una distinción específica respecto de cuáles facultades serán del administrador del condominio y cuáles serán las del administrador profesional, incluso como está regulado pareciere que puede ser la misma persona.

Por otro lado, señala la figura del **Consejo de Administradores**, elegido por los administradores, se encargará de la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto condominal, estará integrado por un presidente, un secretario y un tesorero, mismos que deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. Por lo que se desprende que dicho consejo también será integrado solo por condóminos. Cabe advertir que esto no coincide con la definición establecida en la fracción X del artículo 2 de la ley en la cual refiere que este consejo es de coordinación entre los administradores.

Las atribuciones del presidente serán las establecidas para el administrador, el secretario tendrá las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas del Consejo de Administradores, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración, y el tesorero será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser responsable solidario con el

administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Finalmente, el **Comité de Vigilancia** se constituye cuando los condominios cuenten con al menos diez unidades de propiedad privativa, integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. En caso de empate, el presidente tendrá voto dirimente. Una minoría que represente por lo menos el veinte por ciento del valor total inicial del inmueble, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Los miembros del Comité de Vigilancia duraran en su cargo dos años o por el término que determine el reglamento interno, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.

En términos de lo previsto por el artículo 45 de la ley, el Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- II. Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;
- III. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional;
- V. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;
- VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;
- VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Convocar a Asamblea General en el supuesto de la fracción VI del artículo 29 de esta Ley;

- XI. Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;
- XII. Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea General, la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea General en cuyo orden del día se pretenda resolver conflictos entre condóminos o poseedores, o entre éstos y el administrador o el Comité de Vigilancia;
- XIII. Ostentar la representación legal del condominio por acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando se requiera formular demanda en contra del administrador;
- XIV. Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;
- XV. Acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- XVI. Hacer efectiva la fianza otorgada por el administrador profesional, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando por el deficiente o negligente desempeño en el cargo de aquél, produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y
- XVII. Las demás que se deriven de esta Ley, y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno.

Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea General.

Hasta este punto de la investigación resulta oportuno desarrollar los atributos de una persona moral, a efecto de desentrañar si en los hechos el régimen de propiedad en condominio podría ser una persona moral como se pretende que se constituya en el estado de Guanajuato.

## Capítulo IV. Atributos de las personas morales o jurídico colectivas.

La palabra «persona» etimológicamente deriva de *personare*, término que significa máscara, históricamente, los estudiosos del Derecho han tenido dificultades para definir con precisión dicho término. Para Kelsen, las personas naturales y las personas jurídicas se definen por derechos y obligaciones que, en su conjunto, se expresan metafóricamente a través del concepto de «persona». Kelsen negó cualquier diferencia entre la personalidad jurídica de las empresas y la de las personas físicas. La personalidad en el sentido legal es sólo una personificación técnica de un complejo de normas, derechos y deberes.

De Pina citando a Rugiero define a la persona moral como toda unidad orgánica resultante de una colectividad organizada o de un conjunto de bienes, a la que, para el logro de un fin social, durable y permanente, se reconoce por el Estado capacidad de derecho patrimonial.<sup>24</sup>

El fundamento de las personas morales se encuentra en la necesidad de su creación para el cumplimiento de fines que el hombre, por sí solo coma con su actividad puramente individual, no podría realizar de manera satisfactoria, y en la inclinación natural que siente de agrupe agruparse con sus semejantes.

Las personas morales se han clasificado en necesarias y voluntarias, las primeras son las que se constituyen elementos indispensables para la realización del fin del hombre y las segundas las que el hombre crea como complemento necesario de su deficiencia y escasos medios, pero que podrían crearse en otra forma, con caracteres distintos del que les dio la voluntad de los hombres al formarlas, tales como son las asociaciones creadas por los particulares en las distintas formas que existen.

Desde el punto de vista estructural se formula la clasificación: en personas de tipo corporativo o asociación y personas de tipo institucional o fundacional. Las primeras son colectividades asociadas para obtener un fin propio con medios propios y por lo general, con libre actividad; las segundas, establecimientos ordenados por una voluntad superior para obtener un fin de

---

<sup>24</sup> De Pina, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Vigésimo sexta edición, editorial Porrúa, México 2015. Pág. 256

otros, con un patrimonio a tal efecto destinado y ajustándose a una constitución establecida por modo inmutable en el acto de fundación.

Desde el punto de vista funcional se clasifican en personas morales de derecho público y personas morales de derecho privado. Para ejemplificar esta última clasificación por considerarse la idónea para el tema de investigación que nos ocupa, en el artículo 25 del Código Civil Federal se indican las personas morales en México:

- I. La Nación, los Estados y los Municipios;*
- II. Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;*
- III. Las sociedades civiles o mercantiles;*
- IV. Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;*
- V. Las sociedades cooperativas y mutualistas;*
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley.*
- VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.*

Por su parte el artículo 24 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, enlista las personas morales reconocidas en esta Entidad Federativa, con forme a lo siguiente:

- I. La Nación, las Entidades Federativas y los Municipios;*
- II. Las corporaciones de carácter público y las fundaciones reconocidas por la ley;*
- III. Las asociaciones y sociedades civiles y mercantiles;*
- IV. Los sindicatos y demás asociaciones profesionales a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución General de la República;*
- V. Los ejidos y las sociedades cooperativas y mutualistas;*
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;*
- VII. Todas las agrupaciones a las que la ley reconozca ese carácter.*

El código civil del Estado indica que las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución, obran y se obligan por medio de



los órganos que las representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos; se registrarán por las leyes correspondientes y por esos últimos.

En ese sentido, en este punto de la investigación considero que es dable afirmar que el régimen de propiedad en condominio cumple con todo lo referido en el párrafo anterior, puesto que se constituyen mediante un acto jurídico formal ante notario público, se rigen por la ley de la materia, cuentan con estatutos, esto es, disposiciones que cumplir en la escritura constitutiva y un reglamento interno. Asimismo, si no se le reconociera el carácter de persona moral en el código civil cabría, si así se decide establecer en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, en la fracción VII del artículo 24 de previa transcripción.

Ahora bien, tanto las personas físicas como las morales gozan de atributos, a los cuales comúnmente se les denomina atributos de la personalidad.

La personalidad jurídica, definida como aptitud para ser titular de facultades y deberes. Así, en el caso del condominio, en el que una agrupación de personas físicas o morales denominadas condóminos ejercen sobre un inmueble derechos de propiedad exclusiva y copropiedad, pero del que reiteradamente se ha dicho que no es persona moral pero que a nuestro juicio goza o tiene similitud con los atributos de este tipo de persona.

Los atributos de las personas morales son: la capacidad jurídica, el patrimonio, el nombre - denominación- y el domicilio<sup>25</sup>, estas se definen de manera resumida en los siguientes apartados:

a). *La capacidad jurídica se divide en dos: capacidad de goce y capacidad de ejercicio. La primera, consiste en la aptitud de ser titular de facultades y deberes, por lo que en ella reside la esencia de la personalidad jurídica, que sin dificultad y como lo hicimos desde el principio, puede ser definida de idéntica manera que aquella. La segunda, se refiere a la*

---

<sup>25</sup> Rojina Villegas, Rafael «Introducción personas y familia», Compendio de derecho civil, t. I, 24ª ed., México, Porrúa, 1991, pp. 154-157

*posibilidad de hacer valer por sí mismo las facultades y deberes correspondientes, incluso ante los tribunales, sea como parte actora o como parte demandada; posibilidad que como antes vimos, le está vedada a algunas personas físicas y de manera general a las personas morales, pero que se subsana mediante la figura de la representación legal.<sup>26</sup>*

Como puede notarse, un aspecto esencial a las personas morales es la imposibilidad material de ejercer por sí misma las facultades que les corresponden, subsanan esa imposibilidad mediante la figura de la representación; en este caso, mediante la acción de los órganos que deciden y actúan en su nombre.

Es preciso advertir, que si bien el régimen de propiedad no cuenta con este atributo pues no está reconocida como persona moral, sin embargo, si tiene la figura de un representante legal, a través del administrador.

b) El nombre, que en el caso de la persona moral se designa como denominación o razón social, es un elemento distintivo de la persona, que permite su identificación, Este requisito si lo cumple pues al constituirse un régimen de propiedad en condominio se tendrá que referir una denominación para identificación.

c) Domicilio, que se refiere al lugar donde puede ser ubicada la persona, tiene importancia para el ejercicio de sus facultades y el cumplimiento de sus deberes. Es el lugar donde se encuentre establecida su administración.

Para el régimen de propiedad en condominio su domicilio es su ubicación.

d). El patrimonio es el conjunto de derechos y obligaciones, cuantificable en dinero que pertenecen a la persona, física o moral.<sup>27</sup> En las personas morales el patrimonio es esencial sin él no pueden existir.

---

<sup>26</sup> Ídem.

<sup>27</sup> Rafael Rojina Villegas, Óp. cit.

En efecto, si consideramos que el objeto fundamental del condominio, es la conservación y mejoramiento del inmueble condominal, pero especialmente de los bienes e instalaciones comunes, y que todos sus derechos y obligaciones giran en torno a ello, pero además, que con el propósito mencionado está previsto en la ley que los condóminos cubran periódicamente las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias que determine la asamblea general, resulta plausible sostener que las mismas y no otros bienes o recursos integran el patrimonio del condominio. Además del fondo de administración y mantenimiento, y el fondo de reserva.

Así, tenemos que, en los estados de Baja California Sur, Jalisco, Querétaro y Sinaloa, se le ha reconocido expresamente al régimen de propiedad en condominio como persona moral. Por lo que cabe indicar lo que de manera literal disponen sus códigos civiles:

**a) Código Civil para el estado libre y soberano de Baja California sur**

Artículo 25.- Son personas de creación jurídica;

I.- al VII.- ...

VIII.- Los condominios.

Precepto que fue incorporado por Decreto número 2363 de fecha 28 de junio de 2016, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

**b) Código Civil del Estado de Jalisco**

Artículo 161.- Son personas jurídicas

I.- al XI.- ...

XII.- Los condominios,

XIII.- al XIV.- ...

Dispositivo incorporado con la expedición del código civil el 08 de febrero de 1995.

### **c) Código Civil del Estado de Querétaro**

Artículo 25. Son personas morales:

I.- a VII.- ...

VIII.- Los condominios, en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro; y

Adición publicada en el Periódico Oficial del Estado número 26, de fecha 22 de mayo de 2015.

### **d) Código Civil para el Estado de Sinaloa**

Artículo 25. Son personas morales:

I.- a VIII.- ...

IX. Los condominios;

X.- y XI. ...

Incorporado por Decreto número 163 del 29 de julio del 2008 y publicado en el Periódico Oficial número 100 del 20 de agosto del 2008

En ese sentido en esos estados de la República Mexicana, el condominio es sujeto de derechos y obligaciones por sí mismo e independiente de las personas que lo integran - condóminos-.

El reconocimiento de la personalidad jurídica al condominio permite establecer una diferencia entre las responsabilidades económicas, fiscales, laborales y legales del patrimonio de la persona moral constituida y los patrimonios individuales de los condóminos que lo integran.

En el siguiente capítulo se establecerán los efectos jurídicos o la problemática que existe ante la falta o ausencia de personalidad jurídica del régimen de propiedad en condominio, en la mayoría de las entidades federativas, entre las cuales se encuentra el estado de Guanajuato.

## **Capítulo V. Problemática jurídica ante la falta o ausencia de la personalidad jurídica del régimen de propiedad en condominio.**

La problemática que representa la falta de personalidad jurídica del régimen de propiedad en condominio es que no existe un ente al cual considerar como susceptible de derechos y cumplimiento de obligaciones, sino que dicha personalidad la ostentan los integrantes que deciden conforman un condominio, esto es, las personas físicas o morales denominadas condóminos. Los cuales en términos de lo previsto por el artículo 31 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guanajuato se hacen representar para los asuntos comunes por un administrador.

Bajo esa consideración, ello repercute en todos los ámbitos jurídicos, como es el caso de la responsabilidad patronal, de seguridad social, civil, mercantil, fiscal, entre otros. Tenemos entonces al administrador como simple apoderado de los condóminos y no como representantes legales de una persona moral, especialmente en los casos donde existen copropietarios y no un solo dueño de la edificación.

Se complica más aun, cuando son terceros los que pretenden demandar al condominio, por ejemplo, proveedores o trabajadores, no pueden proceder en contra del mismo y solicitar se le emplace por conducto de su representante legal, pues carece de personalidad jurídica, consecuentemente se tendrá que demandar a todos y cada uno de los condóminos y solicitar su emplazamiento individual, lo que complica y hace oneroso para esos terceros cualquier proceso, ya que con independencia de que después comparezca el administrador como apoderado, de inicio será necesario considerar a una pluralidad de personas en lugar de solamente a una.

En ese contexto, como una consecuencia traerá daños patrimoniales, es decir, pecuniarias o económicas de las relaciones que entable el condominio se hacen recaer en el patrimonio de los propios condóminos y no en el del régimen de propiedad en condominio porque como ya se dijo en el estado de Guanajuato no es una persona moral. Por ejemplo, si un proveedor cualquiera demanda la rescisión del contrato que celebró para suministrar determinados bienes o servicios, más el pago de penas convencionales e intereses, los condóminos tendrán

que responder con su patrimonio personal de las resueltas del juicio, quedando aquí comprendidos no sólo sus derechos condominiales, sino cualquier otro bien de su propiedad. Similares resultados habrá si un trabajador del condominio demanda por despido injustificado una indemnización que bien puede ser desproporcionada o si, con motivo del supuesto incumplimiento de determinadas obligaciones laborales el Seguro Social exige el pago de lo que afirma se le dejó cubrir más el pago de multas y recargos.

El sistema anterior no es racional ni justo, pues priva al condominio o mejor dicho en este caso, a los condóminos, del beneficio de la responsabilidad limitada y los coloca en riesgo de perder su patrimonio incluida la unidad privativa y no sólo los espacios comunes en copropiedad o lo que hubieren aportado por cuotas o para los fondos que refiere la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, al patrimonio del régimen de propiedad en condominio.

Al efecto, resulta oportuno citar la tesis aislada I.9o.T.219 L<sup>28</sup>, bajo el rubro y texto siguiente:

*«TRABAJADORES EN INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO. EN LOS CONFLICTOS LABORALES DERIVADOS DE ESTE TIPO DE RELACIONES DEBE CONSIDERARSE COMO PATRÓN A LOS PROPIETARIOS, Y DE MANERA CONJUNTA Y SOLIDARIA, AL ADMINISTRADOR, SEA ÉSTE PERSONA FÍSICA O MORAL, DE CARÁCTER PARTICULAR O PROFESIONAL. De la interpretación sistemática de los artículos 3, 7, 37 y 56 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en relación con los diversos 10, 12 y 14 de la Ley Federal del Trabajo, se concluye que los propietarios de inmuebles constituidos en condominio son los beneficiarios directos de las personas que prestan los servicios de mantenimiento y conservación de sus instalaciones. Por otra parte, las personas morales o físicas que se encargan de la administración, al ser las que contratan y llevan a cabo el vínculo laboral, se constituyen en intermediarios laborales; por tanto, en los conflictos laborales derivados de este tipo de relaciones debe considerarse como patrón a los propietarios, y de manera conjunta y solidaria al administrador, sea éste persona física o moral, de carácter particular o profesional, en términos del citado artículo 14 de la ley laboral.»*

---

<sup>28</sup> Consultable en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/174325>

De lo anterior se advierte, que el no contar con personalidad jurídica el régimen de propiedad en condominio, en materia laboral todos y cada uno de los condóminos (propietarios de las unidades privativas) responderán como patronos, por lo cual se pretende que en el estado de Guanajuato se reconozca de manera expresa la personalidad jurídica del condominio para generar certeza.

Por otro lado, con relación al ámbito fiscal el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación indica los sujetos y obligaciones en materia del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), por lo que en el estado de Guanajuato al no ser considerado persona moral el condominio, no es sujeto de las obligaciones que previene dicho dispositivo, por ende, no tiene que darse de alta ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ni cuenta con un RFC. A diferencia de las cuatro entidades federativas en donde el condominio si tiene personalidad jurídica.

En la práctica, el SAT, en las entidades en las que se reconoce la personalidad jurídica del Condominio, está realizando su inscripción al RFC, dentro del Título III Del Régimen de las Personas Morales con Fines No Lucrativos, como una persona moral «X» seguida de las palabras «Propiedad en Condominio», de conformidad con lo que se establece en la regla 3.1.20 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 y sus Anexos 1, 5, 8, 15, 19, 26 y 27 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2022.

En el estado de Guanajuato a diferencia de las entidades federativas en donde el condominio es una persona moral, los gastos e ingresos que puedan generarse por su funcionamiento, tendrán efectos directos en los condóminos y respecto a la administración del régimen de propiedad en condominio, se ha señalado que se efectúa a través de un administrador el cual puede ser persona física o moral -un condómino- o un prestador de servicios profesionales. Entonces si es administrador (persona física) y percibe una contraprestación por la administración del condómino, se está ante un servicio personal independiente, por lo cual cumplirá con sus obligaciones fiscales propias en términos de la Sección I del Capítulo II del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Ley del ISR). En cambio, si se trata de un administrador (persona moral) y es un administrador profesional, cumplirá con sus obligaciones en términos del Título de la Ley del ISR en el que se encuentre inscrito.

Por lo que, ello trae por consecuencia que se encuentren dificultades para llevar a cabo las tareas de administración de una manera eficaz, pues ciertos actos que pueden afectar al conjunto de los condóminos (como pudiera ser la responsabilidad en caso de despido de personas al servicio del condominio, por ejemplo) tropiezan a veces con formalidades legales que impiden su buena solución, pues son cada uno de los condóminos en lo individual y no el conjunto de ellos como una unidad, quienes deben enfrentar tales actos.

Lo cual, en México como una alternativa a lo anterior, se ha venido desarrollando un método para la regulación de las actividades de administración de condominios a través de la constitución de asociaciones civiles. Siendo estas organizaciones privadas con personalidad jurídica como persona moral, que dentro de su objeto no conlleva fines de lucro, que se constituyen para realizar el cumplimiento de actividades sociales, culturales, educativas, deportivas o de índole similar.

Tales asociaciones son regidas por las reglas generales que a toda asociación civil se aplican, en aquello que no sea expresamente dispuesto en sus estatutos. El único fin de crear una A.C. dentro de un condominio es para llevar un manejo más claro de la administración del inmueble. Esto permite principalmente, crear una cuenta bancaria a nombre de dicha asociación en la que se depositen cuotas de mantenimiento y otros recursos referentes al condominio; lograr una contabilidad descentralizada de ingresos y egresos; tener un mayor control de los gastos; y tener un vehículo legal cuya función es la representación del condominio ante autoridades y/o terceros.

Es importante aclarar que si se constituye una asociación civil exclusivamente para la administración del condominio -lo cual la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guanajuato no lo permite- esa asociación tributaria bajo el Título III «Del régimen de las personas morales con fines no lucrativos» de la Ley del ISR, lo anterior porque así lo establece la fracción XVIII del artículo 79 de la Ley del ISR:

Artículo 79. No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, las siguientes personas morales:

XVIII. Asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio.



En ese contexto, el Condominio a través de su administrador asociación Civil debe obtener su RFC, darse de alta ante el IMSS como patrón en caso de que contrate personal y contar con una denominación.

Se considera relevante transcribir lo que al efecto establece la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 y sus Anexos 1, 5, 8, 15, 19, 26 y 27 publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de diciembre de 2022.

### **Personas Morales del Régimen de Propiedad en Condominio**

**3.1.20.** Para los efectos del artículo 79, fracción XVIII de la Ley del ISR, las personas morales del régimen de propiedad en condominio que se ubican en las entidades federativas en las que sus legislaciones locales les reconocen personalidad jurídica, podrán tributar conforme al Título III de la Ley del ISR Del Régimen de las Personas Morales con fines no lucrativos.

En el caso de aquellas personas morales del régimen de propiedad en condominio de casa habitación que se ubican en las entidades federativas en las que sus legislaciones locales les reconocen personalidad jurídica que ya se encuentran inscritas en el RFC, podrán presentar un caso de aclaración a través del Portal del SAT, observando lo que para tal efecto dispone la regla 2.5.8., para el efecto de que se les reasigne la clave de actividades económicas en el RFC.

En el caso de las personas morales del régimen de propiedad en condominio de casa habitación que se ubican en las entidades federativas en las que sus legislaciones locales no les reconocen personalidad jurídica y tengan activas obligaciones fiscales y no hayan realizado actividades por las que obtengan un ingreso gravable, por lo menos en un periodo de cinco años, podrán solicitar la cancelación de manera retroactiva hasta por los últimos cinco ejercicios previos a la solicitud, mediante la presentación de un escrito libre ante cualquier ADSC, al cual le recaerá la respuesta que corresponda por parte de la autoridad fiscal, manifestando bajo protesta de decir verdad la fecha en que dejaron de realizar dichas actividades y que a partir de esa fecha no han emitido CFDI, no han presentado declaraciones periódicas relacionadas con las citadas actividades y no han sido reportados por terceros.

Para lo anterior, el escrito libre deberá de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 18 del CFF, debiendo acreditar la personalidad el administrador condómino o administrador profesional, conforme lo establezca la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, del estado en donde se encuentre el inmueble.

Asimismo, deberán manifestar bajo protesta de decir verdad, que no han obtenido ingresos en los últimos cinco ejercicios fiscales anteriores a su solicitud y anexar la documentación soporte que considere pertinente, para que la autoridad resuelva su aclaración.

La autoridad fiscal realizará la cancelación de las citadas obligaciones de manera retroactiva, cuando confirme en sus sistemas o con información proporcionada por otras autoridades o por terceros lo manifestado por el contribuyente.

La cancelación a que se refiere esta regla no deja sin efectos los requerimientos realizados ni libera del pago de las multas notificadas y no notificadas que correspondan, por la falta de presentación de declaraciones a que se encontraban obligados los contribuyentes.

**CFF 18, LISR 79, RMF 2023 2.5.8**

Con la aclaración que en la regla de previa transcripción se establece la posibilidad de la regularización en el cumplimiento de las obligaciones fiscales, únicamente en el caso de las personas morales del régimen de propiedad en condominio de casa habitación, dictando el procedimiento que deben seguir los condominios ubicados en entidades federativas donde se les reconoce la personalidad jurídica y también aquellos en los que no la tienen.

En principio, en el régimen de propiedad en condominio no se causa el ISR, toda vez que no genera utilidad alguna, en virtud de que las cuotas que se pagan son destinadas precisamente para el mantenimiento y necesidades del inmueble.

Sin embargo, es posible que el condominio sea considerado como patrón o efectúe actos gravados por el ISR y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), como es el caso del arrendamiento de las áreas comunes y en tal supuesto debe cumplir con las obligaciones fiscales respectivas.

Los condominios que cuentan con personalidad jurídica deberán cumplir con las obligaciones que establece el artículo 86 de la Ley del ISR, mismas que consisten en:

- Llevar contabilidad.
- Expedir y recabar comprobantes fiscales (CFDI).
- Presentar declaración anual en la que se determine el remanente distribuible a sus integrantes, a más tardar el día 15 de febrero de cada año.

- Proporcionar constancias a sus integrantes.
- Cumplir con las obligaciones a cargo de los patrones, en caso de tener empleados.
- Presentar declaración anual del ejercicio el día 15 de febrero de cada año.

Con relación a la Ley del Impuesto al Valor Agregado (Ley del IVA) No se causa el IVA por las cuotas de mantenimiento de las áreas comunes.<sup>29</sup>

Tratándose de la enajenación de bienes, arrendamientos o la prestación de servicios que efectúe el condominio a personas distintas de sus condóminos, se trasladará el IVA a la tasa correspondiente.

En las entidades federativas en las que los condominios tienen personalidad jurídica, los condóminos no podrán acreditar el IVA que el condominio erogue relacionado con los gastos de mantenimiento del condominio, por no corresponder a actividades gravadas de acuerdo con lo que establece el artículo 5, fracción I de la Ley del IVA.

A diferencia del estado de Guanajuato, en donde el condominio no es persona moral, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de Reglamento de la Ley del IVA, los condóminos podrán acreditar el IVA proporcional que el condominio erogue relacionado con los gastos de mantenimiento del mismo, debiendo cumplir con los requisitos señalados en dicho artículo (que los comprobantes fiscales que amparen los gastos comunes de conservación y mantenimiento se expiden a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador).

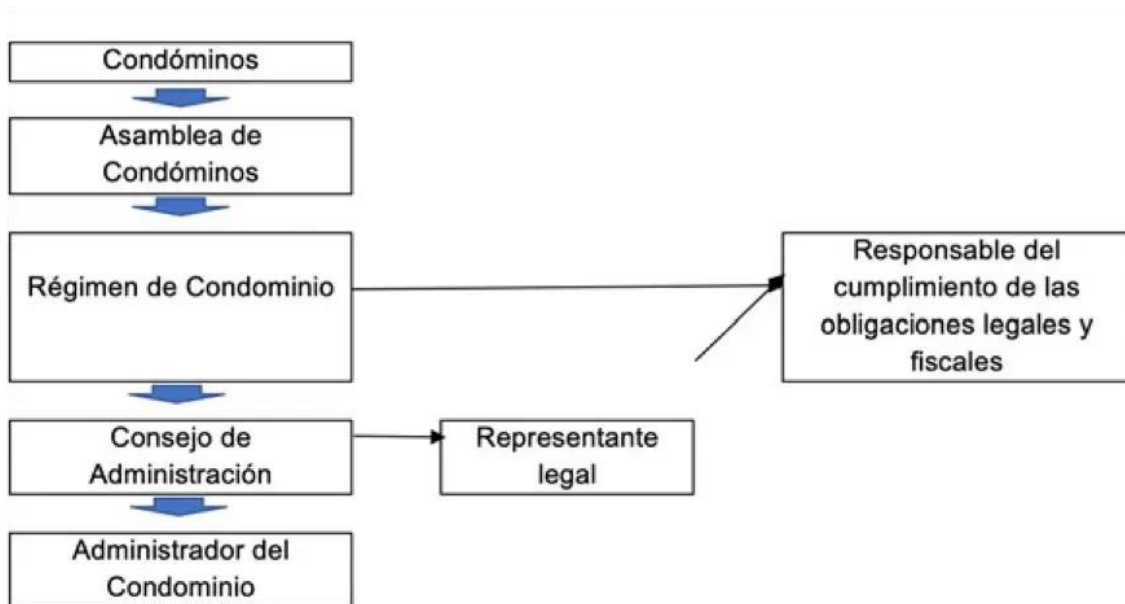
Me parece gráfico considerar los **cuadros siguientes** que señaló el contador Juan José Martínez Ayala<sup>30</sup> para ejemplificar las diferencias en aspectos fiscales respecto de los condominios con o sin personalidad jurídica:

---

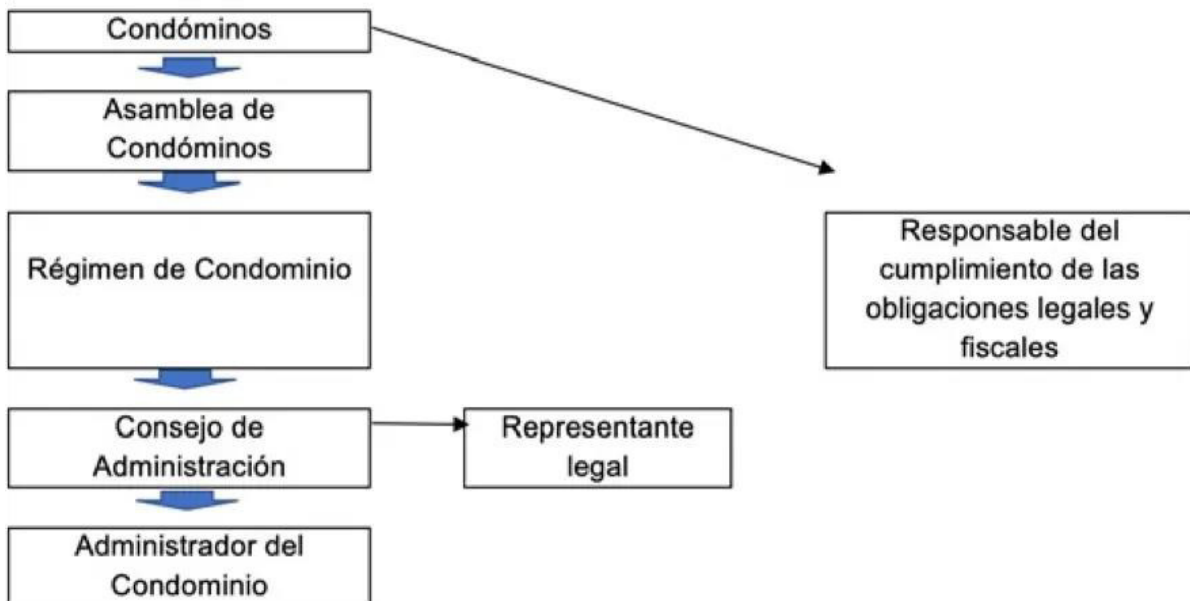
<sup>29</sup> Consúltese el artículo 33 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

<sup>30</sup> *El reconocimiento de la personalidad jurídica a los condominios y su impacto fiscal*. Recuperado el 6 de marzo de 2023 en: <https://impuestos.info/el-reconocimiento-de-la-personalidad-juridica-a-los-condominios-y-su-impacto-fiscal/>

1. Condominio ubicado en las Entidades Federativas en las que las legislaciones locales sí les reconocen personalidad jurídica:



2. Condominio ubicado en las Entidades en las que las legislaciones locales no les reconocen personalidad jurídica, en este supuesto se podría encontrar el estado de Guanajuato.



## CONCLUSIÓN.

Por lo antes expuesto en los diversos capítulos del presente trabajo de investigación, es dable afirmar que el reconocimiento de la personalidad jurídica del régimen de propiedad en condominio, en las legislaciones civiles de los estados de Baja California Sur, Jalisco, Querétaro y Sinaloa, ha permitido separar las responsabilidades legales, fiscales y económicas atribuibles al patrimonio de la persona jurídica constituida (Condominio), de los patrimonios individuales de los condóminos que lo integran, lo que sin duda les otorga seguridad jurídica a estos últimos.

Así, se señalaron como en todo acto existen las ventajas y desventajas, el punto es encontrar un balance, concluyendo que es mejor que el condominio sea persona moral.

También se indicó que una salida que se ha otorgado a efecto de contar con un ente que ostente la personalidad jurídica que no tiene el régimen de propiedad en condominio es que se constituya por los condóminos una asociación civil (A. C.) exclusivamente para su administración.

Es importante tener presente, que el régimen de propiedad en condominio nunca podrá ser sustituido por una asociación civil; sin embargo, al igual que ese, la asociación cuenta con ciertas obligaciones.

Uno de los beneficios más importantes al constituir una asociación civil para la administración de un condominio, es que la A. C. dota al condominio con una personalidad jurídica para representación y actuación ante terceros, facilitando la gestión de algún conflicto que se llegará a presentar. Además de que es el vehículo legal mediante el cual se puede dar apertura a cuentas bancarias para el manejo de los recursos del condominio.

La A. C. actúa como mediador, ayuda con la organización de todos los asociados especificando reglas, funciones, metas y objetivos comunes; teniendo siempre claro que el objetivo principal de la A.C. es el de administrar el condominio. Las decisiones tomadas dentro de una asociación civil también son exigibles de inmediato ante una autoridad jurisdiccional.

Si alguien no cumple algún acuerdo de la asociación civil o decide salir de la asociación civil, puede tener un tratamiento judicial directamente, es decir, que se tiene un mayor control en la toma de decisiones, ya que las mismas se encuentran bajo un ordenamiento legal.

No obstante, se estima que el constituir una asociación además que solo será para la administración del condominio sería una repetición y gastos innecesarios cuando ya se tienen los elementos para que el régimen de propiedad en condominio sea reconocido como persona moral.

El que en el estado de Guanajuato no se reconozca al régimen de propiedad en condominio implica una deficiencia regulatoria, una omisión legislativa, que obligan a crear a los condóminos a una asociación civil para evitar que los condóminos realicen gestión en lo personal.

En ese sentido la falta de reconocimiento de la personalidad al condominio ha sido desde tiempo atrás uno de los puntos de mayor crítica en la legislación.

En resumen, podría decirse que los beneficios del reconocimiento de la personalidad jurídica son: - 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. Sin personalidad jurídica, las acciones para la defensa de los bienes de uso común deben ser ejercidas por los condóminos.

Aunado a que como se indicó, el condominio tiene los elementos con los que una persona moral cuenta: denominación, órganos de gobierno, administrador, patrimonio propio distinto al de los condóminos (fondos de administración y mantenimiento). Y en los hechos, algunos códigos civiles de los estados expresamente han reconocido al condominio como una persona moral.

Es por ello, que se consideran dos propuestas de reforma a la normatividad aplicable del régimen de propiedad en condominio:

1. Reformar el artículo 24 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, para agregar al condominio como persona moral en los siguientes términos:

Art. 24. Son personas morales:

- I. La Nación, las Entidades Federativas y los Municipios;
- II. Las corporaciones de carácter público y las fundaciones reconocidas por la ley;
- III. Las asociaciones y sociedades civiles y mercantiles;
- IV. Los sindicatos y demás asociaciones profesionales a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución General de la República;
- V. Los ejidos y las sociedades cooperativas y mutualistas;
- VI. Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;
- VII. Todas las agrupaciones a las que la ley reconozca ese carácter; y
- VIII. **Los condominios.**

2. Reformar en primera instancia el artículo 2 fracción VIII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, con fundamento en el artículo 24 fracción VII del Código Civil para el Estado de Guanajuato vigente. En los siguientes términos.

**Artículo 2.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- VIII. Condominio: **La persona moral relativa al** conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos

propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

Dichas propuestas son viables jurídicamente que las realice el Congreso del Estado de Guanajuato, con base en lo previsto por los artículos 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 13 del Código Civil Federal.

Revisando en un segundo momento, de realizarse cualquiera de las propuestas descritas con antelación, los ajustes que se requerirá efectuar a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.



## BIBLIOGRAFÍA

Camacho Sierra, Juan (2013). Régimen Jurídico Fiscal de la Propiedad en Condominios enfocada como Asociación Civil. Tesis, Universidad Autónoma de Baja California.

De la Mata Pizaña, Felipe, «*Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio: del Código Napoleón a la legislación vigente del Distrito Federal*», en *Código de Napoleón. Bicentenario. Estudios Jurídicos* (Fernando Serrano Migallón, coordinador), México, Porrúa, 2005.

De Pina, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Vigésimo sexta edición, editorial Porrúa, México 2015.

De Pina, Rafael y De Pina y Vara, Rafael. *Diccionario de Derecho*, trigésima cuarta edición, México, editorial Porrúa, 2005.

Domínguez Martínez, Jorge. (2013). Régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=3781>

Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato con proyecto de decreto, presentada el 30 de junio de 2011 por la diputada Alicia Muñoz Olivares y el diputado Héctor Hugo Varela Flores, integrantes de la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato.

Martínez Ayala, Juan José. *El reconocimiento de la personalidad jurídica a los condominios y su impacto fiscal*. Recuperado el 6 de marzo de 2023 en: <https://impuestos.info/el-reconocimiento-de-la-personalidad-juridica-a-los-condominios-y-su-impacto-fiscal/>

Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm. 38-39-40, México, 1970. DR © Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca

Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM  
[www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx) <http://biblio.juridicas.unam.mx>

Rojina Villegas, Rafael «*Introducción personas y familia*», Compendio de derecho civil, t. I, 24ª ed., México, Porrúa, 1991.

Rojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil II bienes, derechos reales y sucesiones*, cuadragésima primera edición, México, editorial Porrúa, 2008.

Tapia Ramírez, Javier. (2005). La influencia del Código de Napoleón en la ordenación sistemática del Derecho Civil Mexicano, p.68, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4592/8.pdf>

**Normatividad:**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código Civil Federal

Código Civil para el Estado de Guanajuato

*Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato*

*Códigos civiles de los estados de Baja California Sur, Jalisco, Querétaro y Sinaloa.*

Código Fiscal de la Federación

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 y sus anexos 1, 5, 8, 15, 19, 26 y 27 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de diciembre de 2022.

Página web del semanario judicial de la Federación <https://sjf2.scjn.gob.mx>