

## EL CONDOMINIO Y LA COOPERATIVA COMO FORMAS DE COPROPIEDAD

Este artículo está dedicado a la fraternal amistad que tradicionalmente une a los pueblos de México y Brasil.

La finalidad de este artículo es comparar las dos formas de copropiedad, el condominio y la cooperativa. En este estudio comparativo procederemos preliminarmente al análisis de los conceptos de ambas instituciones jurídicas, procurando enfatizar sus orígenes. En seguida, a manera de conclusión, destacaremos las ventajas del condominio en relación con las cooperativas.

El condominio es un concepto antiguo dentro del derecho civil. En el derecho romano, significaba una forma de propiedad que comprendía una pluralidad de propietarios con relación a una cosa común.<sup>1</sup> Tal concepto fue retocado y desarrollado en los países europeos y latino-americanos concomitantemente al crecimiento vertical de las ciudades. El condominio es esencialmente un fenómeno urbano; trátase de una solución jurídica a un problema urbano: la necesidad de expansión frente a la insuficiencia territorial. El condominio más común, y al que este artículo se refiere, es el condominio en edificio de departamentos. En este tipo de condominio, varias personas son propietarias de unidades residenciales o comerciales autónomas (departamentos o tiendas), y simultáneamente, propietarias de una cuota ideal del terreno en donde el edificio de departamentos está construido. Al lado de la noción de propiedad individual, existe en el condominio la noción de propiedad colectiva de determinadas partes del edificio. Son las llamadas partes comunes, tales como terreno, cimientos, escaleras, pasillos, patios, campos de juegos, elevadores, paredes maestras, que son objetos de propiedad de todos los condómines.

En el derecho civil brasileño, el condominio está regulado por ley<sup>2</sup> y por un conjunto de normas internas generalmente designadas como "contrato de condominio". Este es un documento de naturaleza reglamentaria que establece

<sup>1</sup> Cornelio Tácito nos refiere que los romanos utilizaban el condominio para alojar a la población plebeya. *Annales*, Libro XV, núm. 41, citado por Caio Mario da Silva Pereira en *Instituições de Direito Civil*, vol. IV, p. 142, Río de Janeiro, 1970.

<sup>2</sup> En el derecho brasileño el condominio está regulado por la Ley 4.591, promulgada el 16 de noviembre de 1964.

la forma en que el condominio está organizado. En dicho documento se estipulan los derechos y deberes de los condómines, complementarios de los estatuidos por la ley, se establecen disposiciones sobre el funcionamiento del órgano deliberativo del condominio, la Asamblea General, y se regulan los derechos y deberes del administrador del condominio, el Síndico. El contrato de condominio, para tener validez jurídica, necesita ser inscrito en el Libro de Registro de Inmuebles.

El Síndico, electo por la Asamblea General, de conformidad con las normas establecidas en el contrato de condominio, tiene como funciones principales representar al condominio en juicio o fuera de éste y administrar el edificio objeto de copropiedad. Las funciones administrativas del Síndico comprenden el mantenimiento de las partes comunes del edificio, la organización contable y fiscal del condominio y el ejercicio del poder de policía destinado a mantener la armonía entre los condómines. Para el ejercicio de sus funciones, el Síndico tiene derecho, si así lo estatuye el convenio de condominio, a una remuneración. Sin embargo, en la mayoría de los condominios organizados en Brasil, el Síndico es a la vez un condómine y ejerce sus funciones gratuitamente. En este caso, todos los condómines, en un sistema rotativo, tienen el deber de desempeñar por tiempo determinado las funciones de Síndico.

El Código Civil brasileño regula detalladamente los derechos y deberes de los condómines. Estos pueden hacer uso de la cosa libremente de acuerdo con su destino y ejercitar todos los derechos compatibles con la indivisión de la propiedad. Como titulares de un derecho real, los condómines tienen un derecho *erga omnes* por lo que hace a la propiedad: pueden reivindicar la cosa de quien injustamente la posea. Ese derecho de reivindicación puede ser ejercitado por el condómine independientemente del acuerdo de los demás condómines. Finalmente, los condómines tienen la facultad de enajenar o gravar la parte indivisa del condominio, o sea, que el condómine posee, como cualquier otro detentador del dominio sobre la cosa, la facultad de disponer de ella en su provecho, ora a través de compra-venta, arrendamiento o hipoteca. Este derecho, como el anterior, por ser inherente al dominio, puede ser ejercitado independientemente de la voluntad de los demás condómines.<sup>3</sup> En suma, se puede decir del condómine que tiene el derecho de usar, disfrutar y disponer de la cosa (*jus utendi, fruendi et abutendi*). En contrapartida a los derechos, los condómines tienen deberes. Su obligación principal es la de contribuir a los gastos de conservación de la cosa en proporción a sus participaciones en el condominio. Las deudas contraídas por uno de los condómines en provecho de la cosa común obligan tan sólo al contrayente. Sin embargo, éste tiene acción de regreso contra los demás condó-

<sup>3</sup> Los derechos de los condómines están establecidos en el Capítulo IV, artículo 623, del Código brasileño, promulgado el 1º de enero de 1916.

mines a fin de resarcirse de los gastos. Si todos contrayeren la obligación, se supone que cada condómine responde por su parte o fracción ideal. Cada condómine responde frente a los demás por los frutos que percibiere de la cosa común y por el daño que les cause. Finalmente, ninguno de los copropietarios puede alterar la cosa común sin el consentimiento de los demás.<sup>4</sup>

Al contrario de lo que ocurre con otras formas de copropiedad tradicional, los condómines de un edificio de departamentos no pueden extinguir el régimen de condominio, sea por convenio o por acción judicial. Sin embargo, el condominio de un edificio de departamentos puede ser extinguido en los siguientes casos: *a)* por desposesión del edificio, *b)* por la consolidación de las partes, cuando todas las unidades fueren adquiridas por una sola persona, *c)* por la destrucción del predio y *d)* por la demolición del edificio, de acuerdo con una resolución de la Asamblea.

En lo que se refiere al régimen jurídico del condominio, el derecho civil mexicano presenta grandes semejanzas con el derecho civil brasileño. En primer lugar, obsérvese cómo define el derecho mexicano al condominio:

"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas."<sup>5</sup>

Además, la ley mexicana establece las condiciones en que puede originarse el régimen de condominio:

"*a)* cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;

"*b)* cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo;

"*c)* cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible."<sup>6</sup>

Como el derecho brasileño, el derecho mexicano admite que el condómine tenga 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,

<sup>4</sup> Las obligaciones de los condómines están previstas en los artículos 624 a 628 del Código Civil brasileño.

<sup>5</sup> "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales", Capítulo V, artículo 938, 18ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, D. F., 1967.

<sup>6</sup> Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales", publicada en el *Diario Oficial* de 15 de diciembre de 1954, Capítulo I, artículo 1º

elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etcétera." 7

Igualmente, el derecho mexicano crea una asamblea como órgano deliberativo del condominio, así como un administrador cuyas funciones están establecidas en el "Reglamento de Condominio y Administración". Este "Reglamento" es necesario que sea debidamente inscrito, junto con la escritura pública constitutiva del condominio, en el "Registro Público de la Propiedad". El "Reglamento" establece disposiciones obligatorias sobre: "a) forma de designación y poderes del administrador; b) bases de remuneración del administrador y formas de su remoción; c) forma y proporción de la contribución de los propietarios para los gastos comunes; d) forma de convocar a la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones tratándose de los casos en que esta ley exija una mayoría determinada; y e) en general, la determinación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que está sujeto el ejercicio del derecho de uso tanto de los bienes comunes como de los propios." 8

La asamblea de condómines se reúne siempre que sea necesario y obligatoriamente una vez por año. La asamblea tiene facultades para aprobar las cuentas del administrador y los presupuestos anuales de ingresos y gastos, y tratar de asuntos de interés común del condominio. Salvo disposición en contrario, los asuntos deliberados en la asamblea son aprobados por mayoría absoluta de votos de los condómines. Cada propietario tiene en esta asamblea un número de votos proporcional al valor de la fracción ideal de su departamento en relación al terreno.<sup>9</sup>

El administrador, equiparado al gerente de una sociedad, tiene como funciones principales: administrar con diligencia los bienes y servicios comunes, encargarse de los actos de administración y conservación del edificio, ejecutar las decisiones de la asamblea de condómines y representar legalmente a los propietarios en los asuntos relacionados con el condominio.<sup>10</sup>

Además de los establecidos en el "Reglamento de Condominio y Administración", la ley mexicana establece también derechos y obligaciones de los condómines que se parecen a los que el derecho brasileño atribuye a quienes están bajo su imperio. Según el derecho mexicano, los derechos y obligaciones de los

7 "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales". Capítulo V, artículo 951, *ibid.*

8 "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio...", Capítulo I, artículos 2º, 3º, 4º y 5º y Capítulo IV, artículo 34.

9 *Ibid.*, Capítulo III, artículo 32.

10 *Ibid.*, artículos 30 y 31.

condómines existen proporcionalmente a las cuotas de participación en la división.<sup>11</sup>

Los condómines tienen el derecho de utilizar las cosas comunes según su destino y sin perjuicio para los intereses de la comunidad. Además de esto, a cada condómine le asiste el derecho de exigir a los otros propietarios una contribución para los gastos de conservación de la cosa. Según la ley, sólo puede quedar exento de esta obligación quien renunciare a la parte que le pertenece. En tercer lugar, todo condómine tiene la plena propiedad sobre su fracción ideal de la cosa, de manera que puede usar, disfrutar y disponer de la propiedad. Puede, por consiguiente, alquilar, enajenar e hipotecar su cuota-parte sin la anuencia de los demás condómines. Sin embargo, este derecho puede estar sujeto a limitaciones impuestas por la Ley de Condominio, por las escrituras constitutivas de copropiedad y por el Reglamento de Condominio y Administración respectivo. Finalmente, todo condómine tiene el derecho de proceder a realizar obras en el interior de su departamento.<sup>12</sup>

Sin embargo, los condómines están obligados a no realizar obras o modificaciones en la cosa común sin el consentimiento de los demás. En segundo lugar, todos están obligados a contribuir para los gastos de conservación y administración de la cosa común. Para la administración de ésta, se hace obligatorio el consentimiento de la mayoría de copropietarios e intereses. Finalmente, todos los condómines están obligados a hacer uso de la cosa común con urbanidad, absteniéndose de practicar actos contrarios a la moral o a las buenas costumbres. No deben "efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados."<sup>13</sup>

La copropiedad cesa con la división, destrucción o demolición voluntaria de la cosa común y por la enajenación o consolidación de todas las partes en un propietario único.<sup>14</sup> La expropiación del edificio extingue también el régimen condominal.

La cooperativa, como forma de propiedad, es extraña a los sistemas jurídicos cuyas fuentes primeras están en el derecho romano. Sin embargo, el estudio del régimen jurídico de las cooperativas parece sumamente interesante a los

<sup>11</sup> "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales", artículo 942, *ibid.*

<sup>12</sup> Los derechos de los copropietarios están regulados por los artículos 943, 944 y 950 del "Código Civil..." y por los artículos de Propiedad en Condominio..."

<sup>13</sup> Las obligaciones de los condómines están previstas en los artículos 945, 946 y 947 del "Código Civil..." y en los artículos 24 a 26 de la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio..."

<sup>14</sup> "Código Civil...", artículo 976, *ibid.*

juristas latinoamericanos y europeos, cuya formación jurídica difiere de la que predomina en los países anglosajones.

Antes de abordar la cuestión de su proveniencia, vamos a definir el sistema jurídico de la cooperativa como forma de propiedad. La cooperativa, del mismo modo que el condominio, es una forma de copropiedad, o sea, implica la existencia de una pluralidad de titulares del derecho sobre una cosa común. Sin embargo, la cooperativa difiere del condominio en la naturaleza del derecho que el cooperativista tiene sobre la cosa. La cosa común (por ejemplo, el edificio de departamentos) pertenece a la sociedad cooperativa; los miembros de esa sociedad, los cooperativistas, poseen un título sobre sus departamentos similar al de un accionista en una sociedad por acciones. Por tanto, los cooperativistas son propietarios de la cosa en la misma forma que un accionista es simbólicamente propietario de los bienes de una sociedad por acciones. El vínculo de propiedad que existe entre el cooperativista y el departamento, está en función del título o acción de la sociedad cooperativa que el cooperativista tenga.

El concepto de cooperativa es absolutamente inusitado para los juristas de los países cuyos sistemas jurídicos adoptaron parte de la dogmática y de la doctrina del derecho romano. La cooperativa se resiste a cualquier especie de clasificación conforme a los conceptos o tipos jurídicos rígidamente reconocidos por el derecho civil. Se dice que la cooperativa es un fenómeno jurídico anómalo o atípico según la doctrina que prevalece en México y Brasil. De acuerdo con esta doctrina, podemos poner en duda la validez de esa institución como forma de propiedad. En realidad, a nuestro parecer, la cooperativa se asemeja más a un alquiler o arrendamiento que a la propiedad. Estamos inclinados a admitir que la cooperativa es una forma de arrendamiento disfrazado de propiedad. El control que el cooperativista ejerce sobre su "propiedad", control derivado del vínculo societario, es más tenue que el ejercido por el propietario investido del pleno dominio (*jus utendi, fruendi et abutendi*). Como veremos más adelante los derechos del cooperativista sobre la cosa son equivalentes a los de un inquilino. Los demás atributos inherentes al concepto de cooperativa serán investigados cuando comparemos las ventajas del condominio en relación con la cooperativa. Sin embargo, antes de hacerlo, vamos a analizar sucintamente los orígenes de esa institución jurídica tan peculiar.

El sistema cooperativista como forma de "propiedad" parece tener su origen en el derecho anglosajón. Las cooperativas, en la acepción que utilizamos en este artículo, son abundantes en los países de lengua inglesa, particularmente en los Estados Unidos de Norteamérica. En este país, la institución jurídica de la cooperativa, en sustitución al condominio, permitió la construcción de miles de elevados edificios residenciales y comerciales en las ciudades norteamericanas, principalmente en Nueva York. Los norteamericanos recientemente

incorporaron el concepto de condominio en el sistema jurídico predominante en ese país.<sup>15</sup>

Sin embargo, el régimen de cooperativa como forma de propiedad inmueble se encuentra también en Alemania bajo otra designación. En este país, cuyo ordenamiento jurídico difiere del *Common Law*, vamos a encontrar una forma de condominio cuya esencia es la misma que la de la cooperativa. En Alemania coexisten dos especies de condominio: el *condominium juris romani*, o sea el condominio originado en el derecho romano, que describimos al principio, y el *condominium juris germanici*, que es la cooperativa que predomina en el derecho anglosajón. En el condominio de derecho alemán la propiedad de la cosa pertenece a la sociedad y los condómines apenas tienen el derecho de usar de la cosa en razón del vínculo societario. Por esto se dice que la propiedad es "ejercida de mano común" (*gemeinschaft zur gesamten Hand*).<sup>16</sup>

El argumento principal de este artículo es el de que el condominio ofrece más ventajas que la cooperativa. Al proceder a este cotejo, cuando me refiero al condominio lo hago con relación al derecho brasileño. Sin embargo, las observaciones pueden también aplicarse a los demás ordenamientos jurídicos que adoptan el condominio de origen romano. Por lo que hace a las cooperativas, las observaciones se refieren al derecho norteamericano, conforme a la opinión de distinguidos autores.

El condominio ofrece, como primera ventaja, la posibilidad que tiene el condómine de usar, disfrutar y disponer de la cosa. Puede alquilar, enajenar o hipotecar su inmueble. Por contrapartida, en el sistema de cooperativa no existente tal ventaja. Generalmente el documento constitutivo de la sociedad impide que los cooperativistas vendan libremente sus departamentos, o mejor dicho, sus acciones.<sup>17</sup> Además, el cooperativista no puede hipotecar el inmueble porque éste pertenece a la sociedad y no a él. El cooperativista tan sólo posee acciones, títulos que no son susceptibles de hipoteca por no ser derechos reales.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> El condominio fue introducido en los Estados Unidos de Norteamérica por la Housing Act de 1961, sección 234, promulgada en 30 de junio de 1961. 2 U.S.C. 1715 y Suppl. III, 1962). La literatura jurídica norteamericana sobre el condominio es extensa. Vale citar las siguientes obras: Harrison, Gilbert W., *The FHA Condominium: use as a means of meeting the need for moderate income housing*, en "New York Law Forum", v. 11, pp. 460-461, Fall, 1965; y Everett, *Condominium and Cooperative Apartments — The New Frontier in Housing*, en *Cooperative Apartments* 8, Institute of Real Estate Management, 1961.

<sup>16</sup> Enneccerus, Kipp y Wolff, *Tratado de Derecho Civil*, III (Derecho de Cosas), vol. I, núm. 88, pp. 550-551, Barcelona, 1943. Citado por Caio Mario da Silva Pereira, en su libro *Instituições de Direito Civil*, vol. IV, p. 136, Rio de Janeiro, 1970.

<sup>17</sup> Frank S. Sengstock y Mary C. Sengstock, *Homeownership: a Goal for All Americans*, en "Journal of Urban Law", vol. 46, núm. 3, pp. 436-438, 1968-1969.

<sup>18</sup> Miller, *Cooperative Apartments: Real Estate or Securities?*, en 45 "Boston University Law Review", pp. 465-469, 1965.

La segunda ventaja del condominio reside en la independencia económica de que gozan los condómines en lo que se refiere al cobro de impuestos. En un condominio de departamentos, por tratarse de unidades autónomas, los impuestos son cobrados individualmente a cada propietario. Si un condómine no cumple con el pago del impuesto, tan sólo responderá éste del incumplimiento. El condómine incumplido puede incluso perder su inmueble a través de la ejecución hipotecaria para el cumplimiento de la obligación fiscal.

En el caso de la cooperativa, todos los residentes en el proyecto habitacional son solidarios en el pago de las obligaciones fiscales o crediticias de cualquier naturaleza. Los impuestos inciden sobre la propiedad inmobiliaria como un todo, al contrario de lo que ocurre en el condominio. Además de esto, en el sistema de cooperativas todos los créditos fiscales están garantizados por una hipoteca integral de todo el proyecto habitacional (*blanket mortgage*), de modo que, tan pronto como un cooperativista deja de cumplir, todos los demás corren el riesgo de perder sus inmuebles a través del embargo hipotecario.<sup>19</sup>

La tercera ventaja del condominio consiste en la estabilidad de la posesión que confiere al condómine propietario. Sabemos que esta ventaja es inherente al concepto de propiedad. El condómine, en razón de su título, detenta un derecho posesorio indiscutible. No puede ser perturbado en la posesión de su inmueble, ya que su título de propiedad es soberano. Esta soberanía sólo está limitada por la realización de los siguientes eventos: ejecución hipotecaria o fiscal, expropiación, destrucción y demolición voluntaria del inmueble. No obstante, en las tres hipótesis en que el propietario puede perder su inmueble independientemente de su voluntad (ejecución hipotecaria o fiscal, expropiación y destrucción de la cosa), el condómine tiene garantías jurídicas adecuadas. En caso de ejecución hipotecaria o fiscal, la ley otorga al propietario el derecho de remisión: el deudor puede, dentro de un plazo determinado, cubrir su obligación y evitar, por tanto, la pérdida de su propiedad. En la hipótesis de la expropiación, la ley establece que la autoridad competente sólo puede expropiar el inmueble en los casos de utilidad pública y mediante previa y justa indemnización pecunaria en favor del propietario. Finalmente, en caso de destrucción del inmueble en virtud de incendios, terremotos, guerras u otros eventos extrínsecos a la voluntad del propietario, éste puede recurrir a la protección del seguro de su inmueble mediante el pago de primas módicas.

Por lo que hace a las cooperativas, los socios tienen un título bastante débil en cuanto a la posesión del inmueble. Los cooperativistas pueden ser removidos del inmueble en virtud de cualquier violación de las cláusulas contractuales estipuladas entre la sociedad cooperativa y sus miembros. Es por eso que se dice

<sup>19</sup> Berger, Curtis, *The Condominium — Cooperative Comparison*, "Practical Lawyer", vol. 11, pp. 38-39, 1965.



que los derechos posesorios del cooperativista se equiparan a los del inquilino en una relación de arrendamiento inmobiliario. La sociedad cooperativa, como propietaria del conjunto habitacional, puede, a semejanza del propietario en el arrendamiento de inmueble, privar a sus miembros de la posesión de sus bienes. Esta idea de que el *status* del cooperativista es equivalente al del locatario fue establecida en un interesante caso judicial norteamericano. En dicho caso, el residente en un proyecto habitacional cooperativo fue privado de su departamento por motivos de conducta impropia, en violación de las disposiciones contractuales entre el cooperativista y la sociedad cooperativa. El tribunal norteamericano dictó sentencia en favor de la sociedad cooperativa, otorgándole el derecho de desalojar a los residentes cuyas conductas violasen las normas estatutarias de la sociedad. Reproducimos parcialmente la resolución judicial:

"No encontramos diferencia práctica alguna entre este contrato y un arrendamiento que estipula como causa de terminación del mismo por el arrendador el hecho de que el arrendatario viole las cláusulas convenidas respecto del uso o destino del bien objeto del alquiler. . . En su calidad de inquilino, el socio tiene el derecho de ocupación de la unidad habitacional en tanto no haga de ella un uso, en todo o en parte, contrario a los intereses de la sociedad o de sus miembros." <sup>20</sup>

No obstante la difusión y la aceptación del sistema de cooperativas habitacionales en los Estados Unidos de Norteamérica, podemos concluir que el sistema tradicional de condominio derivado del derecho romano ofrece mayores ventajas que el sistema cooperativo relativo al derecho anglosajón. Tal afirmación se comprueba por el hecho de que el instituto jurídico del condominio se está volviendo sumamente popular en aquel país. Además, el condominio se ha incorporado ya en forma definitiva a la política gubernamental norteamericana de construcción de habitaciones multifamiliares de bajo costo.

Attila de SOUZA LEÃO ANDRADE, Jr.

Traducción del original en portugués  
por Fausto E. RODRÍGUEZ.

<sup>20</sup> *Gree v. Greenbelt Homes Inc.*, 232 Md. 496, 194 A 2d. 273 (1963). Este caso está citado en el excelente estudio de Frank S. Sengstock y Mary C. Sengstock, *op. cit.*, en nota 17, p. 442.