

Índice de contenido

PRÓLOGO	5
----------------	----------

CAPÍTULO 1

Breves antecedentes sobre el régimen de propiedad en condominio

1. Descripción de los distintos regímenes de propiedad	15
<i>a)</i> La propiedad	15
<i>b)</i> La copropiedad	15
<i>c)</i> El condominio	15
2. Antecedentes del derecho de propiedad	16
3. Antecedentes del derecho de copropiedad por pisos, departamentos o propiedad horizontal	17
4. Naturaleza del condominio	18
5. La importancia social y económica del condominio	19

CAPÍTULO 2

Significado de las denominaciones que frecuentemente se utilizan en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio

Administrador del condominio	21
Asamblea de condóminos	21

Asamblea general de condóminos	22
Asamblea de grupo de condóminos	22
Condominio	22
Condómino	22
Comité de vigilancia	22
Fondo de gastos de mantenimiento y administración	23
Fondo de reserva	23

CAPÍTULO 3

Descripción de los casos en que una propiedad particular se puede convertir al régimen de propiedad en condominio y formas de constituirlo

1. Casos en que puede originarse el régimen de propiedad en condominio	25
2. Forma de constituir el régimen de condominio	26
3. Certificados de participación inmobiliaria y de vivienda	26

CAPÍTULO 4

De los trámites para la construcción de condominios

1. Requisitos para obtener la licencia de construcción	29
2. Derechos que se causan	31
3. Vigencia y prórroga de la licencia de construcción	31

CAPÍTULO 5

Aspectos que deben observarse del reglamento de construcciones

Licencia de construcción	33
Autorización de ubicación	33
Uso de la vía pública	34
De la ocupación de la vía pública	34
De las instalaciones en la vía pública	34
De la numeración oficial	35
Del alineamiento oficial	35

De los directores responsables de obra	35
De la presunción de otorgamiento de responsiva	35
De los profesionales que pueden otorgar su responsiva	36
Piezas habitables y no habitables	36
Dimensiones mínimas	36
Manifestación de terminación de obra	36
Autorización de uso y ocupación	37

CAPÍTULO 6

Del fraude cometido por los constructores o vendedores de condominios

Concepto de fraude y sus sanciones	39
Fraude de intermediarios en operaciones de traslación de dominio o de gravámenes reales	40
Fraude de constructores o vendedores de edificios en condominios	40

CAPÍTULO 7

Contratos de promesa de compraventa que deben conocer los futuros adquirentes o vendedores de condominios

Contratos de promesa de compraventa	43
Formato uno: Contrato de promesa de compraventa (cuando se realice con un enganche y se cubra el saldo a la firma de la escritura, lo que equivale a una operación de contado)	44
Formato dos: Contrato de promesa de compraventa (en los casos en que las operaciones sean a crédito con reserva de dominio)	47

CAPÍTULO 8

Aspectos básicos que debe observar el adquirente de un condominio

Concepto de escritura pública	61
Operaciones que deben realizarse ante Notario Público	62

Operaciones realizadas con INFONAVIT	62
Aspectos básicos que debe observar el adquirente de un condominio	62

CAPÍTULO 9

La asamblea de condóminos

1. Reglas generales de la asamblea de condóminos	65
2. Facultades de la asamblea	67
Formatos de la convocatoria de asamblea y del acta de asamblea	68

CAPÍTULO 10

La administración del condominio

1. El administrador	71
2. Atribuciones y deberes del administrador	72
3. El comité de vigilancia	74
4. Atribuciones y deberes del comité de vigilancia	74
5. Archivo	75
6. Formatos auxiliares de la administración	75
a) Resumen de reporte mensual	75
b) Relación mensual de gastos comunes	75
c) Relación mensual de cuotas, pagos y adeudos	75
d) Circular para evitar morosidad en el pago de cuotas para gastos de administración	75

CAPÍTULO 11

Aspectos fiscales que deben tenerse en cuenta en la administración del condominio

Impuestos y obligaciones fiscales	81
a) Registro federal de causantes	81
b) Impuesto sobre la renta	82

c) Impuesto del 1% sobre remuneraciones	83
d) Instituto Mexicano del Seguro Social	83
e) INFONAVIT	83

CAPÍTULO 12

Régimen fiscal de los condominios ubicados en el Distrito Federal y recursos para combatir resoluciones de autoridades fiscales

Gravámenes a que están sujetos los inmuebles ubicados en el Distrito Federal	85
Por transmisión de inmuebles	85
1. Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles	85
A) Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles	85
B) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal	86
2. Derechos de inscripción y demás servicios en el Registro Público de la Propiedad	86
3. Derechos por regularización de predios	87

Por tenencia de inmuebles

1. Impuesto predial	87
2. Contribución de mejoras	87

Por los servicios que reciben los inmuebles

1. Derechos de los servicios de construcción y operación hidráulica	88
2. Derechos de servicios de expedición de licencias	88
3. Derechos por servicio de alineamiento y señalamiento de números oficiales	88
4. Derechos de agua	88
5. Derechos de drenaje	89

Recursos para combatir resoluciones de autoridades fiscales

Recurso de revocación	90
Recurso de inconformidad	90

CAPÍTULO 13

**Aspectos laborales que deben tenerse presentes
para la administración del condominio**

1. Derechos y obligaciones que tienen su origen en la relación de trabajo	93
2. Contratación del trabajador	93
3. Lineamientos generales para la contratación con empresas especializadas en administración de condominios	95
4. Condiciones de trabajo	96
Del salario	96
Del aguinaldo	96
De la prima dominical	96
De las horas extraordinarias	97
Periodo de vacaciones y días de descanso	97
Del pago de la prima de antigüedad	98
Causas de rescisión de la relación de trabajo sin responsabilidad para el patrón	98
5. Del procedimiento laboral	99

APÉNDICE

1. Jurisprudencia relacionada con algunos aspectos de la propiedad, copropiedad y con la compraventa de bienes inmuebles	103
Índice analítico por temas para facilitar su consulta	120
2. Legislación vigente sobre el régimen de copropiedad y condominio en la República Mexicana	121
3. Proyecto de reglamento de condominio	126
4. Exposición de motivos de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto	142
5. Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal	146

Índice analítico por temas y artículos para facilitar su consulta	178
Legislación consultada	185
Índice alfabético	187