



## La vida bajo un régimen de condominio y la idiosincrasia del mexicano.

Por: Vicepresidente Baja California | Leonardo Topete Sánchez

¿Qué les parece si iniciamos por definir que es un condominio? Según la Real Academia Española, la palabra proviene del latín medieval “condominium” que significa “Dominio de una cosa en común por dos o más personas.”<sup>1</sup> Sucintamente es el uso, disfrute y aprovechamiento de una propiedad o cosa por dos o más personas, es decir, un bien que tiene diversos propietarios.

Esta modalidad de posesión legal de una propiedad no es nueva, tranquilos, no es mi intención hacer una larga y tediosa historia desde los inicios de los condominios, pero mejor ¿Qué les parece si resumimos todo en un breve relato sobre los condominios en nuestro país, México? Fue durante el XV Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación, celebrado en 1938 en la actual Ciudad de México (antes Distrito Federal), los congresistas debatieron y reconocieron que el modelo de casa unifamiliar únicamente beneficiaba a especuladores y a quienes gozaban de crédito. Entre las discusiones se sugirió la erección de altos edificios que desarrollaran un crecimiento vertical de la ciudad, permitiendo una mayor concentración de servicios y habitantes en un espacio totalmente delimitado, evitando una mayor expansión horizontal de la ciudad <sup>2</sup> ¿Te suena conocido? Definitivamente, es a grandes rasgos la actual política nacional sobre el desarrollo habitacional y con justa razón, realmente tiene ventajas tanto económicas, urbanas y sociales, pero esto lo mencionaremos un poco mas adelante.

En 1930 el Arq. Juan Segura construyó el edificio Ermita, construcción de ocho niveles que combina el uso comercial y el habitacional, contando con locales comerciales y un cine en planta baja, junto con departamentos habitacionales en los pisos subsecuentes.

En 1949 fue inaugurado el Multifamiliar Miguel Alemán, producto de los Arqs. Mario Pani y Salvador Ortega, esto conformó el primer desarrollo de vivienda colectiva con interés social de gran altura, contando con seis edificios de 13 pisos y 6 de tres pisos, parques, áreas deportivas y locales comerciales.

<sup>1</sup> Real Academia Española <https://dle.rae.es/condominio#ACBTb7y>

<sup>2</sup> Revista BiCentenario el ayer y hoy de México #11, Los condominios verticales. Una forma moderna de vivir en la Ciudad de México (1956), por Graciela Garay, Instituto Mora  
<http://revistabicentenario.com.mx/index.php/archivos/los-condominios-verticales-una-forma-moderna-de-vivir-en-la-ciudad-de-mexico-1956/>

No fue sino hasta 1954 que se publicó en el Diario Oficial la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. Mucho ha cambiado desde entonces a la fecha, desde definiciones, el articulado, alcances, etc., modificando y acoplando elementos hasta las actuales publicadas por y para cada estado.

Actualmente la diferencia y variedad de tipos de condominios ha incrementado a tal grado y manera que la definición se ha vuelto más detallada, de acuerdo al Artículo 3º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal “Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.<sup>3</sup>

Realmente es una excelente opción de régimen de propiedad, si lo vemos desde el punto de los desarrolladores: maximizan la inversión y el aprovechamiento de un predio, minimizando la merma por donaciones; del constructor: la estandarización en la construcción aumenta el rendimiento de la mano de obra, disminuye el desperdicio de materiales; del comprador: consigue disfrutar de amenidades y áreas a las cuales invierte tan solo una fracción del costo real de mantenimiento, además de gozar de un incremento de seguridad al conformar una pequeña comunidad dentro de la zona.

Hasta este punto todo es miel sobre hojuelas ¿Y por qué no? Ventajas sobre ventajas ¿Pero? ¿Y en la realidad? Nos topamos con un pequeño detalle, el ser humano, particularmente nuestras tan arraigadas costumbres, nuestro sentimiento de propiedad y de pertenencia. ¿A qué me refiero? En la propiedad individual, cada propietario es dueño de su terreno particular, en conjunto con las construcciones y mejoras que sobre este erija o desarrolle, esto en nuestra psiquis nos indica que solo el propietario y a quienes este designe, podrán utilizar, gozar y disfrutar de ellas.

¿Y en un condominio? Cada propietario de un condominio es dueño del espacio confinado dentro de su condominio, compartiendo un interés de propiedad en las propiedades comunitarias, como lo son el piso, paredes, aceras, escaleras y áreas exteriores entre otras.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 1998  
<http://diccionariojuridico.mx/definicion/condominio/>

<sup>4</sup> ¿Qué es un condominio y cómo funciona? Ricardo Adhemar, Hogare Grupo Inmobiliario  
<https://hogare.mx/blog/que-es-un-condominio-y-como-funciona/>

Es justo en esta parte donde, no siempre, pero regularmente encontramos los primeros problemas de tener una propiedad en condominio y es perfectamente entendible, la gran mayoría de nosotros crecimos con propiedades individuales, nuestros juguetes, nuestra ropa, nuestras cosas, no todos estamos acostumbrados a compartir, a procurar que todos los involucrados puedan disfrutar equitativamente de algo.

Puede ser falta de énfasis de parte de quienes lo venden hacia quienes compran, ausencia de detalle en las explicaciones sobre los alcances del régimen en condominio, la conformación de las áreas comunes, las delimitaciones físicas exactas de la propiedad particular y el inicio de las comunes o indivisas; apoyo y encauce para la administración y mantenimiento del condominio en general.

¿Por qué lo digo? Porque es muy común encontrar, generalmente en algunos condominios, el poco o nulo mantenimiento de las áreas comunes, principalmente por la falta de una adecuada administración, reforzada por una Asamblea legalmente instituida debidamente inscrita de manera oficial, junto con sus órganos reguladores.

Porque generalmente encontramos áreas comunes usurpadas por algún o algunos condóminos, amenidades inexistentes porque alguien decidió que era mejor cercar el patio común para tener un patio privado, porque seguimos viendo ampliaciones sobre las áreas comunes, totalmente fuera de ley, imposibilitando el debido uso y disfrute para el cual fueron pensadas, diseñadas y construidas. Porque el problema de la basura es de alguien más una vez que el habitante la dejó en la banqueta o pasillo. Porque el mantenimiento es demasiado caro y no se ve aplicado.

De esto creo que la mayoría puede hacer una lista virtualmente interminable, llena de ejemplos que varían desde los chuscos, hasta los más penosos y reprochables. ¿Y todo por qué? Por nuestra idiosincrasia, la más profunda y antigua que tenemos, por ese sentido de propiedad que en la mayoría de las veces está mal enfocado, aunado con la poca o nula vigilancia de los órganos reguladores durante su proceso.

¿Es esto exclusivo de algún nivel social específico? No, la verdad es que no, los problemas y mal fundaciones existen en todas las esferas sociales y no son excluyentes por poder adquisitivo, sin embargo, en niveles económicos superiores, la mayoría de los usuarios generalmente forman parte de condominios con administraciones activas, legalmente establecidas, con reglamentos funcionales y vigentes. Reitero, generalmente, no es una regla, el factor humano así nos lo dicta.

Entonces, recaemos en lo mismo, el punto focal de nuestra actividad, la educación, esta que debe de estar desde el principio, durante la venta, la escrituración y los primeros periodos de uso del condominio, manteniéndose constante a través de una administración que auxilie a los residentes, no nada más en cobrar, aplicar y reprimir. Es un punto que debe de reforzarse de acuerdo a las necesidades de cada condominio.

Reitero, la propiedad en régimen de condominio es una excelente herramienta, que ha sido progresista desde su primera concepción, marcando tendencia y pauta para el desarrollo urbano en todos los países que la han sabido aprovechar. No es un principio nuevo el desarrollar ciudades compactas, reducir los traslados, permitiendo economizar los gastos, incrementar el tiempo disponible para otras actividades, generando pequeños centros sociales, todo esto se nos viene repitiendo desde la “Ciudad para tres millones de habitantes” de Le Corbusier en 1922.

Tiene y hace sentido el hecho de que sobre un mismo predio existan más de un solo bien inmueble, aprovechando la superficie en su totalidad con construcciones y áreas sin techar que provocan interacciones sociales, permitiendo a los usuarios el disfrute de diferentes experiencias y espacios, todo dentro una misma comunidad creada por los residentes del condominio, conformando una seguridad por mayoría, son tan solo algunos de los principales factores debido a los cuales cada vez más gente opta por la adquisición de los inmuebles bajo este régimen.

Un condominio debidamente mantenido, va a gozar de una vida útil larga y productiva, permitiendo y procurando una mayor deseabilidad tanto de quienes lo habitan, como de quienes lo buscan habitar, generando plusvalía en la zona, no solo de manera puntual en el condominio, llevando a puerto el mayor y mejor uso de la propiedad hasta el final de su vida como elemento urbanístico.

Este fenómeno se puede observar en diversas partes del mundo no solo en México, generalmente un condominio bien concebido, con amenidades bien administradas, cuenta en la mayoría de los casos con residentes que sacan el máximo aprovechamiento de las instalaciones del condominio, no exclusivamente de sus propiedades privativas, generando una sinergia que se traduce al incremento de valor de sus inversiones, por ende, la zona dentro de la cual fue desarrollado el condominio recibe plusvalía, que a su vez se ve reflejada en la transformación de las áreas que lo rodean; en economía y particularmente en la valuación, lo conocemos como polos de valor, inclusive, existen estudios que han comprobado la influencia de los condominios debidamente mantenidos y administrados sobre su entorno, en algunas ocasiones se pueden observar que en una misma zona “chocan” o “cruzan” las influencias de dos o más polos de valor, incrementando más aún el valor de esa zona que se encuentra cerca de ellos<sup>5</sup>.

Por ello, es vital que, como administradores, además de vigilar por el mantenimiento de los condominios y la observancia de los reglamentos de cada condominio, comprendamos la importancia que el condominio tiene en sus alrededores y no exclusivamente lo que la zona tiene sobre él.

---

<sup>5</sup> ¿Los condominios verticales benefician por igual el valor de sus inmuebles vecinos? Un análisis para Ñuñoa, Santiago de Chile [en línea], por Carlos Marmolejo Duarte, Esteban Skarmenta Cornejo y Carlos Aguirre Nuñez; ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (27): 69-96, 2015.  
<https://www.researchgate.net/publication/274890039>

Sé que pudiera parecer raro, realmente no lo es, la influencia que una buena inversión tiene en su entorno se puede convertir en algo completamente palpable para bien, y en su opuesto, para mal, recayendo en los administradores la tarea de indirectamente impartir estas nociones de economía, que seguramente muchos de los propietarios en los condominios entenderán.

Mucho se ha recorrido desde el primer condominio desarrollado en suelo mexicano hasta la fecha, avanzando poco a poco en el básico pensamiento que se manejaba y aún encontramos vigente en muchos de los compradores, el sentimiento de que comprar un bien bajo régimen de propiedad privada los convierte en propietarios de la tierra que pueden fincar, mientras que al adquirir una propiedad bajo régimen de condominio los hace propietarios de aire, porque no pueden delimitar específicamente la parte correspondiente de las áreas comunes para su exclusivo aprovechamiento.

¿Y cómo cambiar algo tan profundamente arraigado en nuestra psiquis? Con otro principio igualmente fuerte y posiblemente con similar importancia, el principio de pertenencia, la necesidad que tenemos todos de formar parte de algo, ese mismo sentimiento que tenemos al participar en un deporte de equipos, un club social, un selecto grupo de personas con afinidades; al alimentar ese sentimiento creamos en los residentes de un condominio el sentimiento de pertenencia, lo cual, por lo regular se transmite en amistades que entre otras cosas en común, tienen el formar parte de un condominio, un pequeño club social donde pueden generarse vínculos sociales, negocios y hasta complicidades.

Esto observamos que se desarrolla de manera muy natural en los niños, los hijos de los residentes, que, de manera desinteresada y casi inmediata, conforman lazos que en algunas ocasiones trasminan hacia sus padres, generando a su vez los inicios de una verdadera comunidad.

¿Suenan a cursilería? Tal vez, tal vez no, los vendedores inmobiliarios conocen muy bien este principio y lo aprovechan cada vez que pueden. ¿Y los solteros? ¿Y los adultos mayores? Para cada uno hay una temática diferente, puede ser tan diferente y basta como la gama de tipologías de condominios que existan, el punto no es desarrollar en este artículo un listado pretendiendo conocer a profundidad el funcionamiento de toda una nación, eso nadie lo puede hacer, nadie lo sabe, ni conoce. Bueno ¿Entonces para que mencionarlo? Para ejemplificar, sencillamente mostrar como un concepto que muchas veces pasa por desapercibido puede tener ramificaciones e implicaciones de mayor trascendencia.

Particularmente en la ciudad de Tijuana, Baja California; para quienes no nos conozcan como ciudad, hacemos el más breve recuento geográfico para poder conceptualizar los grandes retos que la generación de condominios ha tenido en esta urbe cosmopolita.

El municipio simple y sencillamente está ubicado en la esquina Noroeste de nuestro país, colindando directamente con los Estados Unidos de Norteamérica al Norte, el Océano Pacífico al Oeste (si, si tenemos litoral), el municipio de Tecate hacia el Este y el de Playas de Rosarito hacia el Sur, en pocas palabras donde “empieza la patria” desde el Noroeste.

La ciudad a través del tiempo ha sido conformada por migrantes, no se requiere un elaborado estudio, ni bastas explicaciones para dar a comprender que a este municipio ha llegado gente de todas partes de la República Mexicana y muy recientemente oleadas de extranjeros como dominicanos y salvadoreños entre muchos otros por mencionar algunos ¿Por qué es importante dar a conocer esto? Precisamente porque la mayoría de la gente que radica en la ciudad viene de algún lugar distinto, inclusive las personas de mayor arraigo y abuelengo vienen de algún otro estado, la mayoría arribaron buscando el “sueño americano” tratando de cruzar ya fuera legal o ilegalmente hacia el país vecino (por lo general de manera ilegal), y regularmente con el mismo resultado para los ilegales, la deportación aunado con la necesidad de encontrar un punto donde radicar en tanto consiguen la manera para intentar nuevamente su travesía migratoria. Para desgracia, estas personas que son deportadas hacia el territorio nacional, anteriormente no encontraba fácilmente donde vivir y si lo encontraba, no le causaba apego alguno, toda vez que nuestra ciudad no era el fin geográfico que buscaba, su anhelo se mantenía o mantiene en las aspiraciones de inmigrar, por ende, no desarrollan o desarrollaron un sentido de pertenencia.

¿Esto qué significa? Que la vivienda que consiguen estas personas y los asentamientos donde se desarrollan, carecen de elementos que generen polos positivos de valor, muy por lo contrario. Por el otro lado, a partir de la década de los 90's ha existido un gran incremento de desarrollos inmobiliarios que impulsan la inversión local y extranjera en condominios tanto horizontales y más recientemente los verticales, en los cuales podemos encontrar desde los “clásicos” condominios unifuncionales hasta novedosos proyectos vanguardistas que conjugan el uso mixto procurando un mayor aprovechamiento, desarrollos de los cuales un buen porcentaje es adquirido por foráneos nacionales que los buscan o aprovechan como inversiones inmobiliarias, como bases administrativas para sus viajes hacia Estados Unidos y a la vez como hoteles personales para sus incursiones al Valle de Guadalupe en el municipio de Ensenada; otro porcentaje interesante es comprado por extranjeros primordialmente estadounidenses que huyendo de los altos costos de la vivienda en el estado de California en EUA, encuentran un oasis financiero donde por el mismo costo de la renta de un estudio de 40m<sup>2</sup>, adquieren una propiedad apta para una familia de 4; y el otro porcentaje, en menor proporción, el de la gente local.

El sentimiento de pertenencia no es fácil generar en y para los primeros dos grupos de propietarios, sin embargo, es muy importante crear en aras de poder lograr condominios funcionales, social, económica y urbanísticamente, modificando con ello ese paradigma sobre la idiosincrasia del condominio en México.