**CAPITULO VI**

**De la copropiedad**

**Articulo 938.** Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

**Articulo 939.** Los que por cualquier titulo tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

**Articulo 940.** Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los participes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

**Articulo 941.** A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

**Articulo 942.** El concurso de los participes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los participes en la comunidad.

**Articulo 943.** Cada participe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

**Articulo 944.** Todo copropietario tiene derecho para obligar a los participes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Solo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

**Articulo 945.** Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

**Articulo 946.** Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los participes.

**Articulo 947.** Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

**Articulo 948.** Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

**Articulo 949.** Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, solo a esta será aplicable la disposición anterior.

**Articulo 950.** Todo condueno tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenacion o de la hipoteca con relacion a los conduenos, estara limitado a la porcion que se le adjudique en la division al cesar la comunidad. Los conduenos gozan del derecho del tanto.

**Articulo 951.** 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 comun de aquel o a la via publica, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendra un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, ademas, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podra enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demas condominos. En la enajenacion, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local se entenderan comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo sera 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 division.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regiran por las escrituras en que se hubiera establecido el regimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Codigo y las demas leyes que fueren aplicables.

**Articulo 952.** Cuando haya constancia que demuestre quien fabrico la pared que divide los predios, el que la costeo es dueno exclusivo de ella; si consta que se fabrico por los colindantes, o no consta quien la fabrico es de propiedad comun.

**Articulo 953.** Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto comun de elevacion;  
II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;  
III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rusticos. Si las construcciones no tienen una misma altura, solo hay presuncion de copropiedad hasta la altura de la construccion menos elevada.

**Articulo 954.** Hay signo contrario a la copropiedad:

I. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;  
II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto estan construidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;  
III. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;  
IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, este construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;  
V. Cuando la pared divisoria construida de mamposteria presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared y no por otro;  
VI. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardin, campo, corral o sitio sin edificio;  
VII. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo esten;  
VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

**Articulo 955.** En general, se presume que en los casos senalados en el articulo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenecen exclusivamente al dueno de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

**Articulo 956.** Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades, se presumen tambien de copropiedad si no hay titulo o signo que demuestre lo contrario.

**Articulo 957.** Hay signo contrario a la copropiedad, cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla solo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueno de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

**Articulo 958.** La presuncion que establece el articulo anterior cesa cuando la inclinacion del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

**Articulo 959.** Los duenos de los predios estan obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad comun, y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por

cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los danos y perjuicios que se hubieren causado.

**Articulo 960.** La reparacion y reconstruccion de las paredes de propiedad comun y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, tambien comunes, se costearan proporcionalmente por todos los duenos que tengan a su favor la copropiedad.

**Articulo 961.** El propietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el articulo anterior, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared comun sostenga un edificio suyo.

**Articulo 962.** El propietario de un edificio que se apoya en una pared comun, puede al derribarlo renunciar o no a la copropiedad. En el primer caso seran de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los danos que cause la demolicion. En el segundo, ademas de esta obligacion queda sujeto a las que le imponen los articulos 959 y 960.

**Articulo 963.** El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea comun, solo puede darle este caracter en todo o en parte, por contrato con el dueno de ella.

**Articulo 964.** Todo propietario puede alzar la pared de propiedad comun, haciendolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se ocasionaren por la obra, aunque sean temporales.

**Articulo 965.** Seran igualmente de su cuenta todas las obras de conservacion de la pared en la parte en que esta haya aumentado su altura o espesor, y las que en la parte comun sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

**Articulo 966.** Si la pared de propiedad comun no puede resistir a la elevacion, el propietario que quiera levantarla tendra la obligacion de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, debera darlo de su suelo.

**Articulo 967.** En los casos senalados por los articulos 964 y 965, la pared continua siendo de propiedad comun hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo, y desde el punto donde comenzo la mayor altura, es propiedad del que la edifico.

**Articulo 968.** Los demas propietarios que no hayan contribuido a dar mas elevacion o espesor a la pared, podran, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

**Articulo 969.** Cada propietario de una pared comun podra usar de ella en proporcion al derecho que tenga en la comunidad; podra, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared comun o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso comun y respectivo de los demas copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglaran por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos.

**Articulo 970.** Los arboles existentes en cerca de copropiedad o que senalen lindero, son tambien de copropiedad, y no pueden ser cortados ni sustituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decision judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

**Articulo 971.** Los frutos del arbol o del arbusto comun, y los gastos de su cultivo seran repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

**Articulo 972.** Ningun copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en la pared comun.

**Articulo 973.** Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extranos su parte alicuota respectiva, si el participe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificara a los demas, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho dias siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho dias, por el solo lapso del termino se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificacion, la venta no producira efecto legal alguno.

**Articulo 974.** Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, sera preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

**Articulo 975.** Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se regiran por lo dispuesto en los articulos relativos.

**Articulo 976.** La copropiedad cesa: por la division de la cosa comun, por la destruccion o perdida de ella; por su enajenacion, y por la consolidacion o reunion de todas las cuotas en un solo copropietario.

**Articulo 977.** La division de una cosa comun no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la particion, observandose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su titulo en el Registro Publico.

**Articulo 978.** La division de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

**Articulo 979.** Son aplicables a la division entre participes las reglas concernientes a la division de herencias.