

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA

Publicada en el Periódico Oficial No. 16,
de fecha 10 de junio de 1973, Tomo LXXX.

CAPITULO I DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 1o.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos 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 del consentimiento de los demás propietarios. 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 propiedad 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 registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California, las de la presente Ley y las de otras Leyes que fueren aplicables.

ARTICULO 2o.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construídos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del Artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casa o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, para que sea indivisible.

ARTICULO 3o.- Fue reformado por Decreto No. 87, publicado en el Periódico Oficial No. 27 de fecha 04 de julio de 1997, expedido por la XV Legislatura y siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Héctor Terán Terán, 1995-2001; Fé de Erratas publicada en el Periódico Oficial No. 31, de fecha 1o. de Agosto de 1997, Tomo CIV, expedida por la H. Xv Legislatura del Estado, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Hector Terán Terán , 1995,2001; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 3o.- Antes de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirá el Ayuntamiento de cada municipio, en el sentido de ser realizable el

proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales de desarrollo urbano, de planeación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no dá por cumplidas las obligaciones a que se contrae el numeral indicado entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional, o de un complejo turístico.

ARTICULO 4o.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o dentro de un complejo turístico. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad origine la separación de los condóminos en grupos distintos.

II.- Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el Artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras.

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo.

V.- El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.

VI.- El destino general del condominio y el espacial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casa o locales y a los elementos comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de las demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTICULO 5o.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 6o.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el Artículo 4o. y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del Condominio.

ARTICULO 7o.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente además, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del Notario Público y, en su caso, del Director o del Delegado del Registro Público de la Propiedad, del Municipio correspondiente.

ARTICULO 8o.- El Reglamento del Condominio podrá prever los casos en que con base en la Ley en la correspondiente escritura constitutiva proceda la modificación de ésta.

ARTICULO 9o.- Fue reformado por Decreto No. 87, publicado en el Periódico Oficial No. 27 de fecha 04 de julio de 1997, expedido por la XV Legislatura y siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Héctor Terán Terán, 1995-2001; Fé de Erratas publicada en el Periódico Oficial No. 31, de fecha 1o. de Agosto de 1997, Tomo CIV, expedido por la H. XV Legislatura del Estado, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Hector terán Terán, 1995-2001; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 9o.- El Ayuntamiento de cada municipio, podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

CAPITULO II

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

ARTICULO 10.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casa o locales a que se refiere el Artículo 1o. y para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, o aquélla que haya recibido una cesión de derechos fiduciarios, para efectos de su uso y disfrute o detente derechos como fideicomisario de uno o más de dichos departamentos, viviendas, casas o locales en afectación directa en fideicomiso.

El condómino tendrá derecho exclusivo al departamento, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y parte del condominio que se consideren comunes.

ARTICULO 11.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

ARTICULO 12.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura constitutiva.

ARTICULO 13.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas locales.

ARTICULO 14.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 15.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 16.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta partes aisladas de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, agregarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador, para los efectos que procedan.

ARTICULO 17.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. El derecho del tanto, se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.

ARTICULO 18.- En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTICULO 19.- Si el departamento, vivienda, caso o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el Artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato e compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes en que se haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, él mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación a que se refiere el Artículo anterior.

ARTICULO 20.- Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila.

No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del Artículo 36.

ARTICULO 21.- Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes, condóminos. Salvo que los establezca el Reglamento del Condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 22.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma de desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ARTICULO 23.- En los condominios, serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayo o hundimientos diferenciales.

ARTICULO 24.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, bastando la conformidad del Comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelven lo conducente;

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno representen sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 4o. Fracción VIII;

III.- Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en Asamblea;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de Administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un sólo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPITULO III

DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 25.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán asambleas de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 34. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de condóminos, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento del Condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, representen en el total de condominio.

III.- La votación será personal, nominal y directa; pero el Reglamento del Condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;

IV.- Las resoluciones de Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento del Condominio prescriban una mayoría especial;

V.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia a la resolución judicial, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador;

VI.- Las Asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento del Condominio, según lo dispuesto en el Artículo 32, Fracción IV. Fungirá como Secretario de ellas el Administrador, si es persona física y si lo es moral, la persona que ésta designe;

VII.- El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el Gobierno del Estado;

Las actas, por sus partes, serán autorizadas, con el Gobierno del Estado;

Las actas, por sus partes, serán autorizadas, con la fé del propio Secretario o de Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y del Comité de Vigilancia o quien lo substituya; y

VIII.- El Secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a casa uno las resoluciones que adopte la Asamblea.

ARTICULO 26.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas se harán en los términos de la Fracción XI del Artículo 29 de esta Ley.

Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% del condominio; cuando se realice, por segunda convocatoria, el; quórum será cuando menos del 51% del condominio. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 27.- La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta con tres personas;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.

VI.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado pero siempre en monto suficiente, para que con el numerario de tales fondos, puedan sufragarse los gastos mensuales y cobrarse de inmediato, según lo determine el Reglamento de Administración del Condominio.

El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el Artículo 4o. Fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja esta Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

IX.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 29 Fracción I;

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;

XI.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables;

XII.- Las demás que le confieran la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 28.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley y del Reglamento del Condominio.

ARTICULO 29.- Corresponderá al Administrador:

I.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, ya sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüedad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las Asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el Administrador o la persona designada al efecto. Estas Asambleas serán reglamentadas por la Asociación de Administradores o Representantes de Condominios y de vecinos que se constituya;

II.- Recabar y conservar los libros y la documentación relativa con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

III.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación;

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la Fracción I del Artículo 24 de esta Ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que éste designe a otra persona;

VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del Condominio;

IX.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva y para los de gastos efectuados o por efectuar.

En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

X.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre;

a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea, en los términos de la Fracción V, del Artículo 27.

XI.- Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, más días y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos y usuarios o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los usuarios podrán convocar a Asamblea sin intervención del Administrador, cuando acrediten, ante Juez competente, que representes como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según lo previene el siguiente Artículo.

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan;

XII.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del Artículo 22 las responsabilidades en que incurra;

XIII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento del Condominio y de la escritura constitutiva:

XIV.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 30.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el Artículo anterior;

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la Fracción I del Artículo anterior;

IV.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el Artículo 24 Fracción I;

V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Informar a la Asamblea de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador;

IX.- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa;

XI.- 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 y del Reglamento del Condominio.

ARTICULO 31.- En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

CAPITULO IV

DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 32.- El Reglamento del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV.- Forma de convocar a Asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;

V.- Forma de designación, facultades y poderes del Administrador;

VI.- Requisitos que debe reunir el Administrador;

VII.- Bases de remuneración del Administrador;

VIII.- Casos en que proceda la remoción del Administrador;

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia; y

X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

CAPITULO V

DE LOS GASTOS OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

ARTICULO 33.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 27 Fracción VII.

ARTICULO 34.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTICULO 35.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento de Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado.

ARTICULO 36.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de Condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

ARTICULO 37.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiera, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del Artículo anterior.

ARTICULO 38.- Los condóminos cubrirán independientemente el Impuesto Sobre la Propiedad Raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 39.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la translativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento, o a los Tribunales competentes.

CAPITULO VI

DE LOS GRAVAMENES

ARTICULO 40.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 41.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se trasmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, dá derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo substituya.

CAPITULO VII

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 42.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella conviene con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

ARTICULO 43.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso, la venta, siguiéndose en adelante las prevenciones del Artículo anterior.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el Periódico Oficial, Organó del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Los copropietarios en condominios constituidos con anterioridad a esta Ley, podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma, sus escrituras constitutivas y de traslación de dominio, más los Reglamentos del Condominio.

ARTICULO TERCERO.- Se abroga la Ley Sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de trece de enero de 1965,

publicada en el Periódico Oficial No. 3, Tomo LXXII del mismo mes y año y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

DADO en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los veintitrés días del mes de mayo de mil novecientos setenta y tres.

FERNANDO CANO MEDINA,

Diputado Presidente.

(Firmado)

PABLO LEON QUINTERO,

Diputado Secretario.

(Firmado)

De conformidad con lo dispuesto con la Fracción I del Artículo 49 de la Constitución Política del Estado, mando se imprima, publique, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Mexicali, Capital del Estado de Baja California, a los treinta y un días del mes de mayo de mil novecientos setenta y tres.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO,

MILTON CASTELLANOS EVERARDO.

(Firmado)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,

LIC. FRANCISCO SANTANA PERALTA .

(Firmado)

ARTICULO TRANSITORIO DEL DECRETO No. 87, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 27 DE FECHA 04 DE JULIO DE 1997, EXPEDIDO POR LA HONORABLE XV LEGISLATURA, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. HECTOR TERAN TERAN:

ARTICULO UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

DADO en el Salón de Sesiones Lic. Benito Juárez García del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Mexicali, Baja California a los veinte días del mes de mayo de mil novecientos noventa y siete.

LIC. SALVADOR MORALES RIUBI

DIPUTADO PRESIDENTE

(Rúbrica)

ING. MIGUEL ANGEL BARRAZA CHIQUETE

DIPUTADO SECRETARIO

(Rúbrica)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.

HECTOR TERAN TERAN.

(Rúbrica)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

RODOLFO VALDEZ GUTIERREZ.

(Rúbrica).

ARTICULOS TRANSITORIOS DE FE DE ERRATAS, AL DECRETO No. 87 MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN LOS ARTICULOS 3o. Y 9o. DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 31, DE FECHA 1o. DE AGOSTO DE 1997, EXPEDIDO POR LA H. XV. LEGISLATURA DEL ESTADO, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. HECTOR TERAN TERAN, 1995-2001.

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

Sin nada más en lo particular, se aprovecha la ocasión para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

Mexicali, Baja California, a 17 de julio de 1997.

DIP. JUAN HERNANDEZ RODRIGUEZ.

PRESIDENTE.

(RUBRICA)

DIP. JAVIER J. CASTAÑEDA POMPOSO.

SECRETARIO.

(RUBRICA).