

# LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

11 de abril del 2002

## CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA H. LIV LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO. P R E S E N T E S.

En uso del derecho contenido en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, me permito someter a la aprobación de la Legislatura, Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de México, de conformidad con la siguiente:

### EXPOSICION DE MOTIVOS

El Estado de México es una de las entidades con mayor crecimiento poblacional, y de éste el crecimiento social es el preponderante. No podemos, ni debemos, dejar de actualizar el marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social. Es importante hacer leyes, actualizar nuestro espectro regulatorio, pero es más trascendente incidir en los factores que son generadores de conductas anómicas y antisociales.

La convivencia social es compleja, y es más cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos que marcan nuestra conducta externa. Los ingresos familiares insuficientes, la desintegración familiar, los conflictos de familia, el desarrollo infantil, púberal y adolescente no vigilado, la influencia negativa de algunos contenidos de programas y publicidad en los medios masivos de comunicación, son variables asimiladas de forma diferenciada que pudieran derivar en conflictos interpersonales.

Esta reflexión no es gratuita, es más bien una modesta interpretación personal de lo que he receptado en giras y reuniones de trabajo en mi Distrito y Municipio. Pero estoy convencido que también ustedes, compañeros diputados, han recibido quejas y sugerencias de sus electores sobre una variada gama de problemas que no son otra cosa que la expresión concreta, y no pocas veces desesperada, de vecinos de unidades habitacionales que en silencio o, de forma violenta, han sorteado su interacción e intercomunicación con otros vecinos que no tienen la menor noción de lo que significa el respeto por el otro; de su espacio físico, psicológico y ambiental; de su derecho de habitar en una unidad o conjunto condominal con una imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada por todos; de poder hacer su vida personal y familiar sin pasar por encima de los derechos de los vecinos.

Sé que no es tarea fácil, pero ahora tenemos la posibilidad y responsabilidad de contribuir con un conjunto normativo que actualice el Reglamento del Artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio, por una simple y humana razón; el Estado de los 60's es diferente al de 40 años después, ahora somos millones de personas más, inmersos en un proceso de metropolización y concentración urbana que se aceleró después del terremoto de 1985.

La escasez de tierra para construir aunada a la insatisfecha demanda de mayor vivienda económicamente accesible, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. El propio Gobierno Federal optó en su momento por construir con ese régimen de propiedad.

Para el Estado de México llegó el momento de enriquecer el Reglamento Condominal de 1961, e incluir figuras que habrán de contribuir a que los condóminos se autorregulen sin caprichos e intereses exclusivamente personales. Indudablemente cada propietario o familia tiene su noción de lo que significa la convivencia, la idea es dejar claro dónde inicia y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condóminos.

Tenemos que aprender a convivir condominalmente. La Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de México tiene ese objetivo y, colateralmente, contribuir a prevenir conductas antisociales al promover la cultura del respeto por las personas y sus bienes, toda vez que se incluye en el ordenamiento propuesto el fomento de la cultura condominal y se precisan las sanciones en caso de violentar lo establecido por la Ley, el Reglamento del Condominio y los acuerdos de asamblea.

El crecimiento de desarrollos condominales hace impostergable la inclusión de una instancia que sea la encargada de velar el cumplimiento de la Ley Condominal, de atender las inconformidades entre condóminos, resolverlas a través de procedimientos claros, pero, sobre todo, de abocarse a promover una

cultura de respeto y tolerancia entre los condóminos. La Procuraduría Social del Estado de México tendría, entre otros objetivos, los mencionados.

El Estado de México, con más de trece millones de habitantes y, en números cerrados, tres millones de viviendas concentradas en un 46 por ciento en diez Municipios, requiere de los que hay tenemos la responsabilidad de mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos, que tomemos la decisión de contribuir, con reflexiones, consensos y propuestas normativas a mejorar la calidad de vida de aquellos ciudadanos que habitan (o habitarán) en desarrollos de régimen de propiedad en condominio.

Con la presente exposición doy cumplimiento a lo establecido en el Capítulo VI, artículo 81, fracciones I, II, III y IV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo pero, sobre todo, pretendo contribuir a seguir construyendo un Estado de México de mayor calidad social, humana y económica para todos sus habitantes.

Por lo expuesto, me permito someter a la elevada consideración de la representación popular del Estado de México, la presente iniciativa de ley, para que, de estimarse correcta y adecuada se apruebe en sus términos.

Sin otro particular, expreso a ustedes mi elevada consideración.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil uno.

**ATENTAMENTE**  
**Lic. Mario Enrique del Toro**  
**Diputado Presente**  
**(RUBRICA).**

**ARTURO MONTIEL ROJAS**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

## **DECRETO NUMERO 59**

**LA H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO**

**DECRETA:**

### **LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

#### **CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes.

**Artículo 2.-** Para efectos de ésta ley se entiende por:

- I.** Ley: la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II.** Escritura constitutiva: documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal;
- III.** Reglamento General de Condominio: ordenamiento municipal de la edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los ayuntamientos;
- IV.** Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación;
- V.** Condómino: persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VI.** Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;
- VII.** Bienes y áreas de uso común: aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;
- VIII.** Asamblea: órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;
- IX.** Residente: persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- X.** Reglamento Interior del Condominio: conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

**Artículo 3.-** Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, los ayuntamientos, el Poder Judicial del Estado de México y las demás que señale el presente ordenamiento.

#### **CAPITULO SEGUNDO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**Artículo 4.-** Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública.

**Artículo 5.-** El régimen de propiedad en condominio se constituye:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II. Cuando los diferentes pisos departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

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

IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

El condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas.

Los ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

**Artículo 6.-** Los condominios podrán ser de tipo habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto.

**Artículo 7.-** Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

**Artículo 8.-** Los condominios por su estructura podrán ser:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

**Artículo 9.-** Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos de terreno que corresponda al condominio de que se trate, con la especificación precisa del resto de las áreas, si ésta ubicado dentro de un conjunto urbano. Cuando se trate de grupos de construcciones, los límites de los edificios o secciones que de por sí deban construir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.

II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio.

III. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

**IV.** El valor nominal, que para los efectos de ésta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

**V.** El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;

**VI.** Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

**VII.** Los datos de identificación de la póliza de garantía, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

**VIII.** La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

**IX.** Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento Interior del Condominio.

**Artículo 10.-** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso.

**Artículo 11.-** En todo contrato de adquisición de los derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 9 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento General de Condominio.

**Artículo 12.-** Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

### **CAPITULO TERCERO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN**

**Artículo 13.-** En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de copropietario, en los términos previstos en la Legislación Civil del Estado de México.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad.

**Artículo 14.-** El condominio tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio.

Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 15.-** Cuando el condómino arrende, subarrende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comoditario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

**Artículo 16.-** Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- VI. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- VII. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

**Artículo 17.-** Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general;
- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

**Artículo 18.-** Serán copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

**Artículo 19.-** La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento General de condominio y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 20.-** Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva;
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;
- III. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;
- IV. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- V. Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento Interior del Condominio o acordado por la asamblea;

**VI.** En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano;

**VII.** Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;

**VIII.** Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;

**IX.** Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;

**X.** Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

**Artículo 21.-** Los condóminos y residentes de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el Reglamento Interior 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 realizar construcciones en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**Artículo 22.-** Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar, o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio.

**Artículo 23.-** En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, 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, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

**Artículo 24.-** Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

**I.** Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador;

**II.** Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

**III.** 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 represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la póliza de garantía que prevé el artículo 9 de esta Ley.

Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad del condómino; los que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno sólo de los condóminos; y los que dañen o demeriten

cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

**Artículo 25.-** Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos.

**Artículo 26.-** Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del dominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros.

En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, también lo notificará al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del condominio, de notario público o judicialmente.

**Artículo 27.-** Queda prohibido que una misma persona por sí o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, local o unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos, so pena de rescindírsele el contrato respectivo.

Iguals sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.

#### **CAPITULO CUARTO DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 28.-** Las asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior del condominio;

II. Cada condómino gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal, tratándose de condominios comerciales e industriales. En los otros casos, de un solo voto no importando cuantas unidades de propiedad exclusivas posea;

III. La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior del condominio determine otros procedimientos;

IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que la ley y el Reglamento interior del Condominio establezcan una mayoría especial;

V. El secretario de la mesa directiva llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el secretario del ayuntamiento. Las actas, por su parte, serán autorizadas por el contralor de la mesa directiva o quien haga sus veces;

VI. La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

VII. Para declarar válida una asamblea deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos, con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento de administrador y mesas directivas, para las cuales el quórum se formará con la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos con derecho a voz y voto.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes.

**Artículo 29.-** Serán facultades de la asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior del condominio las siguientes:



I. Nombrar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior del condominio, excepto al que funja el primer año, que será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

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

III. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;

IV. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta semestral que presente el administrador o el comité de administración;

V. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos de cada año, debiendo acordar la contratación de seguros contra incendios o terremotos, de conformidad con los artículos 938 y 940 del Código Civil vigente en el Estado, lo cual se efectuará con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

VI. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

VII. Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares;

VIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de los condóminos;

IX. Crear, aprobar, modificar y protocolizar el Reglamento Interior del Condominio;

X. Modificar la escritura constitutiva del condominio, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos.

Tratándose de unidades habitacionales de más de sesenta viviendas o locales, las facultades establecidas en las fracciones I, V Y VI, corresponderán a las asambleas por manzana o por lote.

**Artículo 30.-** Los condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la asamblea de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo anterior. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Cuando el condominio esté constituido por sesenta o más unidades de propiedad exclusiva, se podrá elegir por lote o por manzana un comité de administración o administrador quien establecerá las cuotas o aportaciones con base al valor comercial del inmueble tomado al día de la determinación y no podrán éstas exceder del 1% del valor del mismo.

Cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, según lo establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio. El fondo de reserva en tanto no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo destinado al mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana, serán facultad de la asamblea, incluyendo las modificaciones a la propiedad condominal, excluyendo los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida.

**Artículo 31.-** Corresponde al administrador o al comité de administración:

- I. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes del condominio y los servicios comunes;
- II. Tener la representación de los condóminos respectivos, en los problemas que surjan derivados de la contigüidad con otros condominios o casas unifamiliares;
- III. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- V. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior del condominio;
- VI. Recabar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el estado de cuenta del condominio;
- VII. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior del condominio;
- VIII. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interior del condominio;
- IX. Gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;
- X. Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes.

**Artículo 32.-** El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Contará con poder para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del previo acuerdo de la asamblea, salvo que el Reglamento Interior del Condominio ya lo prevea.

**Artículo 33.-** Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio contará con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;
- III. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;
- IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea;
- V. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

## **CAPITULO QUINTO DE LOS GASTOS, GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES**

**Artículo 34.-** Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

**Artículo 35.-** Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

**Artículo 36.-** Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el Reglamento Interior del Condominio, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o comité de administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

**Artículo 37.-** Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

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

**Artículo 38.-** Si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

**Artículo 39.-** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

- I. La presente Ley;
- II. La escritura constitutiva del condominio;
- III. El Reglamento General de Condominio;
- IV. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo;
- V. La legislación urbana aplicable;
- VI. El Reglamento Interior del Condominio.

La violación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, serán sancionadas, en términos del artículo 47 de la presente ley y como corresponda, por lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

## **CAPITULO SEXTO DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DE LOS BIENES EN CONDOMINIO**

**Artículo 40.-** 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 acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta conviene con

los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

**Artículo 41.-** En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

## **CAPITULO SEPTIMO DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 42.-** Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

**Artículo 43.-** Los Ayuntamientos, podrán emitir el Reglamento General de Condominio, mismo que cantará con las disposiciones siguientes:

- I. Descripción, uso y destino del condominio;
- II. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la preside;
- III. Prohibición sobre el almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;
- IV. Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración;
- V. Formas de extinción del condominio;
- VI. Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales;
- VII. Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del administrador o consejo de administración del condominio.

**Artículo 44.-** Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, así como a los ayuntamientos otorgar los servicios públicos a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales, habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal.

**Artículo 45.-** De manera semestral, los ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, en las que deberán realizar charlas, conferencias y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

**Artículo 46.-** El Síndico Municipal, será competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

## **CAPITULO OCTAVO DE LA RESOLUCION DE CONTROVERSIAS**

### **TITULO PRIMERO DE LAS SANCIONES**

**Artículo 47.-** Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

- I. Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;
- II. Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

**III.** Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20;

**IV.** Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda;

**V.** Multa de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la presente Ley;

**VI.** Multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda al condómino que transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 20.

**Artículo 48.-** Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por el Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

**Artículo 49.-** Para hacer efectivas las multas impuestas por el Síndico Municipal, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

**Artículo 50.-** Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración; o por violaciones al Reglamento General del Condominio o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente ley.

## **TITULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE**

**Artículo 51.-** El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente ley.

**Artículo 52.-** El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

**Artículo 53.-** Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los administradores en los casos señalados en la presente ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

**Artículo 54.-** Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

**Artículo 55.-** Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa

justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

**Artículo 56.-** Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniaron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

**Artículo 57.-** El procedimiento arbitral terminará por:

I. Desistimiento;

II. Laudo que resuelva la controversia;

III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución.

IV. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante las Mesas Calificadoras y Conciliadoras Municipales.

**Artículo 58.-** Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

### **TITULO TERCERO DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACION**

**Artículo 59.-** El Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes al centro de mediación y conciliación del poder judicial del estado, previo el consentimiento de estas que conste de manera fehaciente.

**Artículo 60.-** La mediación o conciliación tiene el carácter de voluntaria y suspende el procedimiento de arbitraje previsto en el título segundo de la presente ley hasta por sesenta días hábiles.

**Artículo 61.-** Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación, gozarán de las características que la misma ley les envista.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente ley entrará en vigor a los tres meses siguientes de su publicación, plazo dentro del cual las autoridades municipales deberán difundir las disposiciones de la presente ley.

**SEGUNDO.-** Se abrogan todas aquellas disposiciones de igual o menor rango que se opongan a la presente ley.

**TERCERO.-** Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado de México, a la fecha de la publicación de la presente ley, contarán con seis meses para constituirse en asamblea para elegir administradores, así como para aprobar en su caso, su respectivo reglamento interior.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil uno.- Diputado Presidente.- C. Francisco Clara Soria.- Diputados Secretarios.- C. Luis Decaro Delgado.- C. Selma Noemí Montenegro Andrade.- Rúbricas.

Por lo tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., a 11 de abril del 2002.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO**

**ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**

**APROBACION:** 27 de diciembre del 2001  
**PROMULGACION:** 11 de abril del 2002  
**PUBLICACION:** 11 de abril del 2002  
**VIGENCIA:** 11 de julio del 2002

#### **REFORMAS Y ADICIONES**

**DECRETO No. 114 EN SU ARTICULO TERCERO.-** Por el que se adiciona la fracción IV al artículo 57 y el Título Tercero integrado por los artículos 59, 60 y 61, a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el 10 de diciembre del 2002, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

**DECRETO No. 178.-** Por el que se reforman los artículos 3; 8; 9 fracciones VII y VIII; 10; 13; 24 fracción III; 28 fracción II; 30 primer párrafo; 46; 47; 48; 49; 51; 59 y 60; se adiciona un párrafo segundo al artículo 15; y los párrafos segundo y tercero al artículo 36 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el 4 de septiembre del 2003, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.