

condominio, el propietario deberá entregar al adquirente constancia de no adeudo expedida por el Administrador del condominio y anexarse a la escritura que otorgue el Notario.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes.

#### CAPITULO VII

#### DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**ARTICULO 42.- Si el Condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos tres cuartas partes de su valor, según peritaje que se practique por la dependencia municipal competente, una mayoría de condóminos de por lo menos el 51% podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes que queden o, en su caso, la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre la copropiedad.**

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

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**En los casos a los que se refiere en los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o enajenar sus derechos, según avalúo que se practique por la dependencia municipal competente o por perito valuador designado para el efecto. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ello convienen los minoritarios, y será forzosa a los seis meses, al precio e avalúo, si dentro dicho término los minoritarios no han logrado enajenar sus derechos a favor de terceros.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**ARTICULO 43.- En caso de ruina o deterioro grave del condominio, una mayoría mínima del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de la dependencia municipal competente, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta, aplicando las prevenciones del artículo anterior.**

**ARTICULO 44.-** En caso de destrucción parcial o total del inmueble, si este estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción, debiéndose depositar su valor ante una institución de crédito, de donde se retirarán los fondos que sean necesarios para la re-

#### CAPITULO I

#### DE LOS CONDOMINIOS.

**ARTICULO 1.-** El régimen de propiedad en Condominios de inmuebles puede originarse:

I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de que consta un Edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

II. Cuando los diferentes pisos, departamento, vivienda, casas o locales que se construyen dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserva en los términos del artículo que se reglamenta, se destinen a la enajenación a personas distintas.

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

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

#### **ARTICULO 2.-**

**Antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener la autorización que en su caso expedirá el ayuntamiento del lugar de ubicación, por conducto de la dependencia municipal competente, previo el pago de los derechos señalados por la ley de hacienda de cada municipio.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**ARTICULO 3.-** La persona que solicite autorización para edificar un condominio, presentará a la dependencia municipal competente el proyecto firmado por el propietario y por el Director responsable de obra del mismo, que contendrá los siguientes requisitos:

I.- Señalar domicilio para recibir notificaciones dentro del municipio de ubicación del condominio.

II.- La fuente de abastecimiento de cada uno de los servicio públicos, especialmente el del agua potable.

III.- Ubicación del drenaje y alcantarillado y la solución a la descarga de aguas negras y pluviales.

IV.- Las formas de acceso y la distribución vial dentro y fuera del condominio.

ARTICULO 31.- 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 32.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Tras 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 comité de vigilancia 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 del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas de mantenimiento y administración y 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 ente 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 pago las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

ARTICULO 33.- 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 derecho al tanto, en los términos del Reglamento del Condómino. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

ARTICULO 34.- Los créditos a que se refieren los artículos anteriores, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales aunque sean enajenados; quienes los adquieran tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2882, fracción IX del Código Civil.

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.

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**VIII.- Características y monto de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la ejecución de la construcción del condominio en general y los vicios de éste, que será determinado por la dependencia municipal al otorgarse, en su caso, la autorización a que se refiere el artículo 2º de esta ley.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**IX.- La constitución de la asociación de Condóminos que contendrá los Estatutos de la misma.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**X.- El Reglamento del Condominio que corresponda.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

XI.- 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 un de los departamentos, viviendas, casas, pisos 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 certificadas notarialmente para el debido desempeño de su cargo.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 5.- En todo contrato para adquisición de los derechos para un piso, departamento, vivienda, casa o local sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por Notario Público.

ARTICULO 6.- 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.

fracción V del artículo 24 de esta Ley.

XI.- Convocar a asambleas, cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, más día y hora en que se celebrarán, incluyendo la orden del día. Los condóminos 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 podrán convocar a asamblea sin intervención del Administrador cuando acrediten ante el Juez competente que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según se establece en el siguiente artículo.

En caso de urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

**XII.- Exigir con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 19 de esta Ley las responsabilidades en que incurra.**

XIII.- Cuidar de la debida observación de las disposiciones de esta Ley, del 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 25.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de 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.- Dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 21, fracción I, de esta Ley.

IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea.

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

VI.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.

VII.- Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta al Administrador.

ARTICULO 10.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, pisos viviendas, casa o locales.

ARTICULO 11.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 12.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 13.- El condómino de un piso, departamento, vivienda, casa o local, puede disponer, usar o gozar de él con las limitaciones y prohibiciones que esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, pero no podrá ser objeto de venta o arrendamiento en forma restringida partes de los mismo, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar para estacionamiento de uso común. El incumplimiento de esta disposición podrá originar la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 25 de esta Ley.

ARTICULO 14.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda, casa o local, el inquilino disfrutará del derecho del tanto, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.

ARTICULO 15.- Cada condómino u ocupante del piso departamento, vivienda, casa o local lo usará 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 aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condómino 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 mismo efectos.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, a un 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.

En caso de arrendamiento, el inquilino tendrá las obligaciones a que se refiere este artículo.

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 disposición aplicable.

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en la fracción I del artículo 24 de esta Ley.**

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

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**XI.- Modificar la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación de Condóminos, así como el Reglamento del Condominio, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro , dentro de las disposiciones legales aplicables.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

XII.- Otorgar al administrador Poder General para pleitos, cobranzas y actos de la administración con facultades especiales en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente en el estado, para la defensa y la representación legal del condominio.

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**XIII.- Las demás que le confiera la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación y demás disposiciones aplicables.**

ARTICULO 23.- Los Condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos en los términos de esta Ley y del Reglamento del Condominio.

ARTICULO 24.- 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 quedan 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, o sean edificios alas o secciones de una construcción vasta.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad 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.

desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos parciales.

ARTICULO 19.- 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 sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos pero con cargo al presupuesto de gastos respectivo de mantenimiento y administración. Cuando este 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, resuelvan lo conducente.

**II.- La reparación de vicios ocultos que tenga el inmueble, cuando no sea posible repetir contra el vendedor o el constructor, serán por cuenta de todos los propietarios o condóminos, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del inmueble.**

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 si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los condóminos.

IV.- Los condóminos no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales excepto las reparaciones o reposiciones urgentes y siempre que falte el administrado.

V.- 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 solo dueño y las que demeriten cualquier piso, departamento, vivienda, casa o local.

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

### **CAPITULO III**

### **DE LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.**

*(Reformado, p.o. 24 julio 2004 )*

**ARTICULO 20.- Al constituirse el régimen de propiedad en condominio conforme al artículo 4° de esta Ley, se constituirá además la Asociación de Condóminos que estará integrada por los propietarios de los inmuebles que integran el régimen y la cual ejercerá la representación legal del condominio de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los Estatutos de la Asociación y en el Reglamento del condominio.**