

# LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NAYARIT

## CAPÍTULO I DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 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 lugar común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos tendrá un derecho individual de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los lugares y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 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 sobre un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios;

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

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

ARTÍCULO 3o.- Para la constitución del régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, la cual deberá contener:

I. La constancia de haber obtenido declaración de la Dirección de Obras Publicas Municipales, en el sentido de ser realizable el proyecto del condominio, en virtud de ajustarse a las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana y prestación de servicios públicos, así como de los permisos de construcción y salubridad que requiera este tipo de obras;

II. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto del área; si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional. Así mismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por si deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos;

III. La 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, además datos necesarios para su identificación;

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

VI. El destino general del condominio y en especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII. Los bienes de propiedad común y 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. Las características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la construcción de la obra, así como de sus vicios. El monto de la fianza y su término serán fijados por las Autoridades que expidan las licencias o permisos 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, los planos de cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y lugares comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

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

ARTÍCULO 4o.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ésta Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 5o.- En todo contrato para la adquisición de derechos sobre los departamentos, viviendas, casas o locales sujetos al régimen de propiedad en condominio; se insertarán las declaraciones y cláusula conducentes de la escritura constitutiva, haciéndose constar, además, que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificada por Notario Público.

ARTÍCULO 6o.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo unánime de los condominios.

ARTÍCULO 7o.- Al promoverse la venta de viviendas, departamentos, casas o locales en condominio, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad;

II. Que se celebre con Institución Nacional de Crédito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros la realización de la obra;

III. Que se otorgue a satisfacción de la secretaria general de gobierno fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que pueden ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra;

IV. Que se cuente con permiso escrito expedido por la secretaria general de gobierno.

## **CAPÍTULO II DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS CONDOMINIOS Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL Y COMUN**

ARTÍCULO 8o.- 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, casas 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.

Los inquilinos de los departamentos, viviendas, casas o locales, que estén al corriente en sus obligaciones, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o, en su caso, mantener su carácter de arrendatarios, con sujeción a los contratos de arrendamiento respectivos.

ARTÍCULO 9o.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 10.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que se de uso común;

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

III. Las 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; obras de seguridad y locales deportivos; de recreo, de ornato, de reunión social y otros semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente 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 unanimidad de los condóminos; usar o disfrutar en común o que se establezcan con ése carácter en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 11.- Son de propiedad común únicamente de los condóminos colindantes: los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

ARTÍCULO 12.- Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación o gravamen 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 las partes comunes del inmueble, sólo será enajenable o gravable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local, de propiedad individual, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los lugares comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán, por esta Ley, por la escritura en que se haya constituido el régimen de propiedad en condominio, por las de compraventa correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 13.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás disposiciones legales aplicables,

ARTÍCULO 14.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes, disfrutar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 15.- El condómino de un departamento, vivienda, casa, o local, puede usar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, parte de los mismos, tales como piezas o recámaras y cuartos de servicios, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condominio.

El condominio, su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso tienen las mismas obligaciones ante los demás condóminos y arreglarán entre sí; en que caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas, en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones contraídas por el usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 16.- Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, consecuentemente, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni afectarlo a objetos diversos de los convenidos expresamente; o que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación. Tampoco podrán realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO 17.- Los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo 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 u otros lugares de dicha planta, ni realizar obras en tales lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos o edificar otras construcciones, las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 18.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura; paredes maestras u otras partes esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas; ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique 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, estorbe o dificulte el uso común, estando obligado 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 los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

ARTÍCULO 19.- Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entrepisos, suelos, paredes u otras divisiones entre los locales colindantes.

En los condóminos de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, así como los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos, al igual que la reparación de desperfectos ocasionados por los elementos naturales.

ARTÍCULO 20.- Para la realización de 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, así como para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán

por el Administrador previa licencia, en su caso, de la Dirección de Obras Públicas Municipales, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de mantenimiento y administración. Cuando dicho fondo 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. Los condóminos podrán proceder a reparar los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad del enajenante, o hacer efectiva la fianza a que se refiere el Artículo 3º. Fracción VIII;

III. Para realizar obras 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 aumente; se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea; y

IV. Las reparaciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales; podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de faltar el Administrador.

En ningún caso se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad y conservación o que afecten la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, ni 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.

## **CAPÍTULO DE LOS CONDOMINIOS CONSTRUIDOS POR ORGANISMOS PÚBLICOS.**

**III**

ARTÍCULO 21.- Se declara de utilidad social el financiamiento o construcción de condominios para la habitación popular, por Organismos Públicos, los que regularán el derecho de preferencia para ocuparlos, conforme a esa Ley y demás disposiciones legales.

ARTÍCULO 22.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos Municipales podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 23.- Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construídos por instituciones públicas, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia.

ARTÍCULO 24.- Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios destinados a la habitación popular, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslado de dominio, siempre que el valor nominal a que refiere el artículo 3º. Fracción V de esta Ley, no exceda de la cantidad que para tal efecto fije la Ley de Ingresos del Estado.

ARTÍCULO 25.- En todo caso, la enajenación de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios a que se refiere este capítulo se regirá por las siguientes reglas:

I. El derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que con tal carácter haya venido ocupando el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de los Organismos Públicos que hayan financiado o construido el condominio.

II. La notificación de enajenación al inquilino, o en su caso, a los Organismos Públicos, lo hará el condómino por medio del Administrador del inmueble, Notario Público 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; y

III. Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en las fracciones anteriores, el inquilino o los Organismos Públicos podrán subrogarse en los derechos del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que hayan tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta 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 el Administrador del condominio, el mismo deberá comprobar ante el Notario o funcionario autorizado para dar fé en forma indubitable, el día y hora en que hizo la notificación a que se refiere la fracción anterior.

## **CAPÍTULO DE LAS ASAMBLEAS**

## **IV**

ARTÍCULO 26.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Las asambleas podrán ser de grupo de condóminos o generales. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 33º., las demás serán generales. Para unas y otras las siguientes prevenciones:

I. Las generales deberán celebrarse cuando menos una vez por año y las de grupo cuantas veces sean necesario, de acuerdo con 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, represente en el total del condominio;

III. En el caso de condóminos que hayan celebrado contrato con garantía hipotecaria o compra-venta con reserva de dominio en virtud del cual, de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, gozarán de un número de votos proporcional al precio que hubieren pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la asamblea.

IV. La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento del Condominio lo permite;

V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que esta Ley y el Reglamento del Condominio prescriba una mayoría especial;

VI. Cuando un solo condómino represente más del 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;

VII. Las asambleas serán presididas por quien designe el Reglamento del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta;

VIII. Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin la intervención del Administrador y del Comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez Competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio; y

IX. Las actas de la asamblea serán autorizadas por Notario Público, así como por los Presidentes de la asamblea y del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 27.- Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un Quórum del 90% de votantes. Cuando se realice por segunda convocatoria, el Quórum será

cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos de esta Ley, el Reglamento del Condominio y demás disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 28.- La asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Nombrar y remover 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 alguno de los condóminos y la asamblea fijará la remuneración correspondiente, que será renunciable si éste acepta servir gratuitamente el cargo;

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

III. Nombrar y remover libremente el Comité de Vigilancia;

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

V. Examinar y aprobar el estado de cuenta anual que presente el administrador;

VI. Discutir y aprobar el presupuesto de gastos para cada año;

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 reparación de implementos o maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que deberán cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 3º. Fracción V de esta Ley, Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinados en el Reglamento del Condominio. El fondo de mantenimiento y administración deberá ser suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses. El fondo de reserva, mientras no se aplique, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista;

VIII. Promover lo procedente ante las Autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, así como cualquier disposición legal aplicable;

IX. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro con las atribuciones del administrador;

X. Modificar la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio, en los casos y condiciones que ambos prevean, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables; y

XI. Las demás que le confiera esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás preceptos legales aplicables.

ARTÍCULO 29.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea de condóminos, en los términos de esta Ley, la escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 30.- El administrador del Condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Llevar debidamente autorizados por la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio donde se encuentre ubicado el condominio. Un libro de actas de las asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o renuncia del deudor a expresar su voluntad, se asentarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia. Indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto a los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación previstos en esta fracción, estas inscripciones solo tendrán validez pro el trimestre en que se practiquen de los cuales el administrador expedirá constancia al acreedor interesado;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o constituyen edificios, alas, o secciones de una construcción vasta;

III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales en todo tiempo deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta;

IV. Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio;

V. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;

VI. Ejecutar los acuerdos de la asamblea;

VII. Recaudar de los condóminos la cuota 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 en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Dichos recibos 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 comprenda:

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 cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarlo, una relación del mismo en que consten las cantidades que cada uno aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y reserva, con expresión de saldos de notas pendientes de cubrirse; y

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 fecha de 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 por parte de la asamblea;

XI. Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión de la Orden del Día. Los condóminos y acreedores registrados 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.

En caso de urgencia se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias determinen.

XII. Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto en el Artículo 17 de esta Ley; y

XIII. Cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, los acuerdos de la asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 31.- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la asamblea, con mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y disposiciones que dicte el administrador dentro de sus atribuciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.

## **CAPÍTULO DEL COMITE DE VIGILANCIA**

**VI**

ARTÍCULO 32.- El Comité de Vigilancia se integrará con tres miembros y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general, así como los demás deberes que le impone esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio;

II. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

III. Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

IV. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

V. Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

VI. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

VII. Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento al administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes; así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el administrador con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea; y

VIII. Las demás que deriven de esta Ley, la escritura y el Reglamento del Condominio.

## **CAPÍTULO EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO**

**VII**

ARTÍCULO 33.- El Reglamento del Condominio contendrá, cuando menos, lo siguiente:

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

II. Las medidas que deban tomarse para la mejor administración, mantenimiento y operación de La comunidad de condóminos;

III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo del condominio

IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y quien debe presidirla;

V. Forma de designar al administrador, los requisitos que debe reunir así como su remuneración; reproduciendo además, las facultades y obligaciones que le confieren esta Ley, la escritura constitutiva y los casos en que proceda su remoción;

VI. Forma de designar el Comité de Vigilancia, los requisitos que deban reunir sus miembros, su remuneración y los casos en que proceda su remoción; y

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

## **CAPÍTULO DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS**

**VIII**

ARTÍCULO 34.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones, tales como ascensores, montacargas y otros elementos o aparatos destinados únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condominios beneficiarios. El Reglamento del Condominio establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

ARTÍCULO 35.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos dejaren de cubrir mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, en el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por dichas personas, de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento del 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 solo podrá ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

ARTÍCULO 36.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de estas acciones será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75%.

ARTÍCULO 37.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador, previo consentimiento del condómino si este se opusiere, se procederá contra ambos en los términos del artículo anterior.

ARTÍCULO 38.- Para los efectos fiscales, cada departamento, vivienda, casa o local se empadronará y valuará por separado, comprendiéndose en la evaluación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto predial, así como los demás impuestos de que sean causantes, salvo que por disposición legal la gravite sobre la unidad.

ARTÍCULO 39.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación de esta Ley, de la escritura constitutiva, de la traslativa de dominio, del Reglamento del Condominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a arbitraje, si lo prevé el reglamento y en su defecto, a los Tribunales del Fuero Común.

## **CAPÍTULO DE LOS GRAVAMENES.**

**IX**

ARTÍCULO 40.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales del condominio.

Cada uno de los condóminos responderá solo 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.

ARTÍCULO 41.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, y de traslación de dominio, pro el Reglamento del Condominio, por la Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aún cuando se transmitan a terceros.

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. La liquidación del administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

## **CAPÍTULO DE LA DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO**

**X**

ARTÍCULO 42.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en su 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, con arreglo a las disposiciones legales, sobre construcción, planificación, desarrollo o regeneración urbana y demás que fueren aplicables o en su caso la venta.

Si la destrucción no resulta en la proporción señalada en el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser 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 minoritarios 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 convienen 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 logrado los minoritarios.

ARTÍCULO 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 demolición y división de los bienes comunes en su caso, la venta, siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

## **CAPÍTULO DEL CONDOMINIO DE TIEMPO COMPARTIDO**

**XI**

ARTÍCULO 44.- Cuando los condominios sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en tiempo compartido, por un período determinado y para un uso específico, en los términos del presente capítulo.

ARTÍCULO 45.- Se entiende por tiempo compartido el derecho que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año.

ARTÍCULO 46.- Sobre los bienes afectos a este capítulo se deberá constituir con Institución Nacional de Crédito legalmente autorizada para ello, contrato irrevocable de fideicomiso en administración cuyas características serán:

- A) Fideicomitente, el propietario del condominio.
- B) Fiduciario, la Institución Nacional de Crédito que al efecto designe el fideicomitente;
- C) Fideicomisarios, los adquirentes de los locales, viviendas, departamentos o casas de que conste el condominio en tiempo compartido;
- D) Objeto del fideicomiso, conceder a los fideicomisarios el uso y disfrute de la vivienda, casa, departamento o local de que se trate, por un número determinado de días al año y por un período determinado de años, las que deberán precisarse con toda exactitud.

ARTÍCULO 47.- Los fideicomisos que se constituyan con ese fin, se regularán por lo dispuesto por el capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

ARTÍCULO 48.- Los contratos de fideicomiso a que se refiere el Artículo 46 de esta Ley, serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 49.- El contrato de fideicomiso a que se refiere el Artículo 46, será válido aunque se celebre sin designar fideicomisarios, siempre y cuando se determine con toda exactitud el departamento, vivienda, casa o local de que se trate.

ARTÍCULO 50.- Mediante el contrato de fideicomiso que se celebre en los términos del presente capítulo, los fideicomisarios adquieren el derecho de uso y disfrute del departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un número de días al año y por un período determinado de años.

ARTÍCULO 51.- En todo caso, el departamento, vivienda, casa o local en condominio de tiempo compartido, será enajenado con los muebles, enseres útiles y accesorios necesarios para su funcionamiento.

Los Notarios y Fedatarios se abstendrán de protocolizar contratos de fideicomiso que no establezcan con exactitud los siguientes requisitos;

A) Descripción, medidas y colindancias de la vivienda, departamento casa o local de que se trate.

B) Vigencia del Fideicomiso.

C) Tiempo anual de uso, precisando el número de la semana correspondiente en el año, el mes o el período que se pacte.

D) Destino del inmueble.

ARTÍCULO 52.- El Reglamento de los Condominios afectos a este capítulo deberá contener inventario pormenorizado de los muebles, enseres, útiles y accesorios con que cuente cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste y su modo de administración y/o mantenimiento.

ARTÍCULO 53.- Las facultades que los artículos 18,19 y 22 de esta Ley, conceden a los condominios, no son aplicables a los bienes afectos a este capítulo, ya que los mismos serán administrados en forma común.

ARTÍCULO 54.- En los casos no previstos en el presente capítulo, se estará a lo previsto por esta Ley, el Capítulo V del Título II DE LA Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código Civil, el Reglamento del Condominio, el Acta Constitutiva y el Contrato de Fideicomiso que se celebre en los términos del Artículo 46 de esta Ley.

## **CAPÍTULO DE LAS PREVENTAS**

**XII**

ARTÍCULO 55.- Antes de la Constitución del Régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el Artículo 3º; los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano de la planificación y de la prestación de servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción segunda del Artículo 3º; entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción aún cuando este y otros formen parte de un conjunto o unidad habitacional urbana.

ARTÍCULO 56.- No podrá efectuarse campaña publicitaria alguna para la venta de viviendas, departamentos, casas o locales en condominio no construidos, sin que previamente se satisfagan los siguientes requisitos:

I. Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

II. Que se celebre con Institución Nacional de Crédito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros, a realización de la obra.

III. Que se otorgue a satisfacción de la Secretaría General de Gobierno, fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que pueden ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra.

IV. Que se cuente con permiso escrito expedido por la Secretaría General de Gobierno.

TRANSITORIOS:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.