

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO.

TEXTO ORIGINAL

Ley Publicada en el Periódico Oficial el 8 de diciembre de 1979.

GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO

PODER EJECUTIVO

CONGRESO DEL ESTADO DE HIDALGO

SECRETARIA

JORGE ROJO LUGO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, a sus habitantes sabed:

Que el H. L. Congreso Constitucional del Estado de Hidalgo ha tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO 47

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO

CAPITULO I

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

Artículo 1º .- La propiedad en condominio establecida por los Artículo 1009 y 1023 del Código Civil, existirá cuando los diferentes piso; departamento; viviendas; casas o locales de un inmueble, estén contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, destinados para habitación; comercio; industria; ejercicio profesional; y; en general; para el desarrollo de la actividad humana, sean aprovechados en forma independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Artículo 2º .- Cada uno de los propietarios con derecho singular y exclusivo sobre su Condominio tiene junto con los demás condominios; un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para uso o disfrute.

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere el precepto anterior, se registrarán por las Escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad en Condominio, por el Reglamento del Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Hidalgo, las de la presente Ley y las otras Leyes que fueren aplicables.

Artículo 4.- El régimen de propiedad en Condominios se origina:

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

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

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

Artículo 5º .- Antes de la construcción de régimen de propiedad en Condominio, a que se refiere el Artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener autorización que en su caso expedirá el Ejecutivo del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones legales sobre desarrollo urbano de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, de conformidad con la Ley sobre Obras Públicas, Construcciones y Agua Potable.

Artículo 6º .- Para construir un régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en Escritura Pública en la cual forzosamente se hará constar:

I., La situación, dimensiones y linderos del terreno así como una descripción general del Condominio, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

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

III.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa, o local, su número; situación; Medidas; piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, áreas de servicio, y demás datos necesarios para identificarlo.

IV.- El valor total del inmueble y el de cada una de las porciones en que haya sido dividido, así como el porcentaje que corresponda a cada propiedad.

V.- El destino general del Condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VI.- 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.

VII., Constancia de que las autoridades competentes, han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran éste tipo de obras.

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los que enajenen Condominios en los términos del Artículo 33 Fracción II, para responder a la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma, serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

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

Artículo 7º.- Cada condominio contratará un seguro de vida personal y en cuanto al inmueble lo harán el propietario o propietarios.

Artículo 8º.- A la Escritura Constitutiva, se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y los elementos comunes de que conste el condominio.

Artículo 9º.- En la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad de Condominio, se incluirá un Reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los Condominios.

Artículo 10.- El título constitutivo del régimen de propiedad en Condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 11.- La declaración de voluntad a que se refiere el Artículo 6º podrá hacerse asimismo llenando todos los requisitos que establece dicho precepto, por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él, un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales, y se considerará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir, se den en garantía real un préstamo o desde que se venda cualesquiera de las divisiones proyectadas.

Artículo 12.- En las Escrituras de compra-venta de cada piso, departamento, vivienda o local. se hará referencia a la escritura general que exige el Artículo 6º y al apéndice de la misma escritura se agrega un ejemplar firmado por las partes vendedoras y compradoras del Reglamento de Condominio y administración del edificio. En los testimonios se insertará dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento de Condominio, certificado por Notario.

Artículo 13.- Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compra-venta de alguna de las partes en que se dividió un edificio, será necesaria la inscripción previa de la escritura constitutiva del condominio respectivo.

Artículo 14.- Por acuerdo de cuando menos 80% de los condominios; se podrá modificar lo que de conformidad con los Artículos 6º y 8º dispongan las escrituras en materia de destino general del edificio, especial de cada piso; departamento; vivienda o local, porcentaje que corresponda a cada una de éstas divisiones, respecto del valor total del inmueble sobre el destino de los bienes comunes, así como el nombre que sirva para su identificación y demás datos relativos de la misma.

Artículo 15º.- Establecido éste régimen de propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condominios a excepción de los casos previstos en el capítulo VII de ésta Ley.

CAPITULO II

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 16º.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario. (sic) esté en posesión de uno o más de los pisos, departamentos, viviendas; casas o locales a que se refiere el Artículo 1º y para los efectos de ésta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en los términos, llegue a ser propietario.

El Condómino tendrá derecho exclusivo a su piso, departamento, vivienda, casa o local; y derecho. (sic) a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes.

Artículo 17º.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

Artículo 18º.- Son objeto de propiedad común:

I.- El suelo y el subsuelo, éste con limitaciones del Artículo 27 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, los cimientos estructuras, paredes maestras, muros de carga y los techos de uso general.

II.- Los Sótanos; pórticos; puertas de entrada; vestíbulos; galerías; corredores; escaleras; patios; jardines: (sic) senderos; y calles interiores para peatones siempre que sean de uso general.

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

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

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

VI.- Las superficies para estacionamiento que todo condominio debe tener, proporcionales al número de condóminos, los cuales tendrán un área determinada que se definirá en el reglamento respectivo.

Artículo 19º.- Serán de propiedad común, sólo de condóminos colindantes, los techos-pisos entre 2 niveles o secciones de éstos, muros u otras divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas; casas o locales.

Artículo 20.- Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta salvo los casos exceptuados por ésta Ley.

Artículo 21º.- Los derechos de cada condómino en los bienes de propiedad común, son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse, o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su parte, piso, departamento, vivienda casa o local.

Artículo 22º.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, las que establezcan las escrituras constitutivas a que se refieren los Artículos 6º. Y 8º. De la propia Ley y el reglamento de condominio y administración respectivo.

Artículo 23º.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 24º.- El condómino de un piso, departamento; vivienda; casa o local; puede usar; gozar y disfrutar de él; con las limitaciones de ésta Ley y las demás que establezcan las escrituras a que se refieren los Artículo 6º Y 8º y el reglamento de condominios y administración respectivo; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de ésta disposición podrá originar según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en los Artículos 49º y 50º de esta Ley.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso, convendrán entre sí, quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas, que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

Artículo 25º.- Cada condómino u ocupante usará su piso; departamento; vivienda; casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia; destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlos servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni

realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad, o comodidad del condominio; ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

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

El infractor de éstas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos de los Artículos 49º y 50º de ésta Ley.

Artículo 26º. Todo propietario podrá enajenar en cualquier forma su porción, piso, departamento, vivienda, casa o local, respetando al efecto el derecho del tanto de los demás condóminos. En la enajenación, arrendamiento, gravamen o embargo de una porción, piso, departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que les son anexos.

Artículo 27º. Todo contrato de arrendamiento que se celebre respecto a un piso; departamento; vivienda casa o local, sujetos al régimen del condominio, deberá incluir la obligación del arrendatario de acatar el reglamento del condominio y administración del edificio respectivo agregándose un ejemplar de dicho reglamento a cada contrato.

Artículo 28º.- En caso de que un propietario desee vender su porción, piso, departamento; vivienda; casa o local; lo notificará al inquilino; quien disfrutará del derecho del tanto; siempre y cuando esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de 1 año haya venido ocupando con el carácter de inquilino, el condominio que se pretende vender. Los demás propietarios o condóminos con derechos exclusivos sobre porción; piso; departamento; vivienda; casa o local del condominio, no disfrutarán de éste derecho.

Artículo 29º.- En el caso de que un propietario desee vender su porción; piso; departamento; vivienda; casa o local; del condominio, lo notificará al inquilino por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los 10 días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 30º.- Si la porción; piso; departamento; vivienda: casa o loca lse (sic) enajenaren con infracción aa (sic) lo dispuesto en el Artículo anterior, el inquilino, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho de retracto. (sic) con exhibición del predio, dentro de los 15 días siguientes en el que haya temido conocimiento de la enajenación, los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de ésta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vencedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el Artículo anterior.

Artículo 31º.- Los condóminos del piso o porción bajo o primero y los del último, o de departamentos, viviendas, casas o locales situados en aquel o en éste, o tendrán más derecho 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 n: (sic) otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. De igual manera, los condóminos del último piso no podrán ocupar las

azoteas o techos, no elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 32º.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su porción; piso; vivienda; casa o local; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura de paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, o que puedan perjudicar a su estabilidad; seguridad; salubridad; o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas; ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo a to (sic), aún en el interior de su propiedad, que impida o raga (sic) menos eficaz su operación y estará obligado a mantener un buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios e instalaciones propios.

Artículo 33º.- en los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta las obras que requieran los techos pisos medianeros, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales y 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; rayos; inundaciones o hundimientos diferenciales.

Artículo 34º.- 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 ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos, pero con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos; o en su caso; al comité de condóminos, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquel o hacer efectiva la fianza que preve el Artículo 6º Fracción VIII.

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

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna de los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, en caso de falta de administrador.

V.- Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del condominio que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, o que demerite cualquier porción; piso; departamento; vivienda; casa o local; aunque el perjudicado sea un solo condómino.

Con referencia a éstas 2 últimas Fracciones, las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPITULO III

DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR

Artículo 35º.- La asamblea de condóminos es el órgano de mayor jerarquía en el condominio, tendrá el carácter de general y sus decisiones serán obligatorias, se regirá al tenor de las siguientes prevenciones:

I.- La asamblea se celebrará cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año, conforme a lo dispuesto por ésta Ley y el reglamento del condominio.

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad particular represente en el total del condominio.

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del Artículo 15º es decir que quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compra-venta con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la obra proporción del porcentaje.

IV.- La votación será personal, nominal y directa pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos.

V.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos del total de los propietarios, a menos que, la asamblea se celebre en virtud de una segunda convocatoria, en cuyo caso se estará a lo dispuesto por la presente Ley y el reglamento de condominio en cuanto prescriban una mayoría especial.

VI.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá a demás el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del Artículo 51º; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador.

VII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento o del condominio según lo dispuesto en el Artículo 41º fracción IV. Fungirá como secretario de ellos el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que lo designe.

VIII.- El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por la Dirección de Obras Públicas del Gobierno del Estado. Las actas tendrán plenos efectos, cuando estén autorizadas, con la fe del propio secretario o de Notario Público.

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores, al libro de actas y los informará por escrito a cada uno, de las resoluciones que tiene la asamblea.

X.- El comité de propietarios en cualquier tiempo podrá convocar a una asamblea, de condóminos con o sin intervención del administrador.

Artículo 36º.- cuando los condóminos sean más de diez, designarán de entre ellos, a tres que constituirán el comité de propietarios, con facultad para resolver las cuestiones urgentes, y en general, todo lo que compete a la asamblea mientras ésta no se reúna.

Artículo 37º. Las convocatorias para la celebración de asambleas, se harán en los términos de la fracción XI del Artículo 9º de ésta Ley.

Quando la asamblea se celebre a 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 que se tomen bastaran con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Las determinaciones tomadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del reglamento de condominio y de las demás disposiciones legales aplicables obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

Artículo 38º.- Facultades de la asamblea de condóminos:

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

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

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

IV.- Examinar y en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual que somete el administrador a su consideración.

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

VI.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada porción piso; departamento; vivienda; casa o local; establecido en la escritura constitutiva, como lo provee el Artículo 6º. Fracción IV. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.

VII.- Promover lo que pueda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja ésta ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones aplicables.

VIII.- instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 39º fracción I.

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

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

XI.- Las demás que le confieran la presente Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 39º.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designa la asamblea en los términos de ésta Ley y de reglamento del condominio.

Artículo 40º.- De las funciones del administrador:

I.- cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración; organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los

que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o sean edificios, a las o secciones de una construcción vacía. La prestación de éstos 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 o la persona designada al efecto.

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

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

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

V.- Realizar obras necesaria en los términos de la fracción I del Artículo 33º. de ésta Ley.

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona.

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

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

IX.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En éstos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

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

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

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

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

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que esta de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, con los términos de la fracción IV del Artículo 37º.

XI.- Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, más día y hora en que se celebrará incluyendo la orden del día. Los condóminos 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 registrados podrán convocar asamblea con la anticipación que las circunstancias exigen por conducto del comité de propietarios.

XII.- Exigir con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 31º las responsabilidades en que incurra.

XIII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de ésta Ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva.

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

Artículo 41.- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absorber posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial necesitarán acuerdo de la asamblea, por lo menos del 75% de los condóminos.

Las medidas que adopten y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

CAPITULO IV **DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO**

Artículo 42º.- El reglamento del condominio contendrá obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

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

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

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

IV.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá; y mayorías necesarias para adoptar resoluciones sobre asuntos para los que ésta Ley no fije una mayoría determinada.

V.- Detallar en forma precisa la aportación de los condominios a los gastos comunes.

VI.- Forma de designación, facultades y bases de remuneración del administrador.

VII.- Requisitos que debe reunir el administrador para poder ser designado.

VIII.- Casos en que proceda la remoción del administrador.

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

Artículo 43º.- El reglamento de condominio será obligatorio para los nuevos adquirentes y causahabientes.

Artículo 44º.- Para modificar el reglamento del condominio, la convocatoria deberá indicar, en la orden del día, las modificaciones que se propongan.

Artículo 45º.- Las modificaciones al reglamento del condominio, para su validez deberán ser aceptadas por la mayoría de los condóminos y, además por la representación, de la mayoría del valor del inmueble, dicho reglamento y las modificaciones al mismo en su caso; deberán depositarse en el Registro Público de la Propiedad respectivo, para que se agregue al apéndice de documentos de la inscripción del edificio sujeto a condominio y se haga la anotación marginal correspondiente. Así mismo también se pondrá en conocimiento de la Dirección de Obras Públicas del Estado.

CAPITULO V

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 46º.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y reserva deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 37º. Fracción VI.

Artículo 47º. Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un condominio consta de diferentes porciones o partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras; patios; jardines; andadores; obras e instalaciones sociales, deportivas o de diversa índole, destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. De igual manera en el caso de las escaleras; ascensores; montacargas; y otros elementos; aparatos e instalaciones cuya utilización será exclusiva de algunos condóminos. Por lo que, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos, en el reglamento del condominio respectivo.

Artículo 48º.- Para los efectos fiscales, cada porción; piso; departamento; vivienda; casa o local se empadronará y valorará por separado, correspondiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto predial, así como los demás impuestos de que sean causantes.

Artículo 49º.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo que fije el reglamento del condominio, o el bancario si aquel es omiso.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por el mismo funcionario de la parte relativa de la acta de asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuentas a cargo de los condominios, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y previa protocolización ante notario público.

Los créditos respectivos se cubrirán preferentemente con el valor de la porción del inmueble que haya dado origen al adeudo y con el de los muebles u objetos que se encuentren dentro de ella.

Artículo 50º.- 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 del tanto, en los

términos del reglamento del condominio. El ejercicio de ésta acción será resuelta en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

Artículo 51º.- Incumplidas que fueren las obligaciones señaladas en esta Ley, por un ocupante no propietario, el administrador, le demandará, previo consentimiento del condómino la desocupación del inmueble, si el condómino se opusiere, se procederá contra este y el ocupante, en los términos del Artículo anterior.

Artículo 52º.- Las controversias que se susciten (sic) con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa del dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevee el reglamento, o en caso contrario, se someterá a los tribunales competentes.

Artículo 53º.- Cada uno de los condóminos, responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 54º.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real, sobre los pisos; porciones; departamentos; viviendas; casas o locales; aunque estos se transmitan a terceros, debiéndose hacer la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO VII

DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.

Artículo 55º.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría, estarán obligados a contribuir a la reconstrucción, en la proporción que los corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial.

Artículo 56º.- En caso de deterioro grave o vetustez del condominio, la mayoría de los condóminos podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ello, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de las que no tengan interés, a precio de valuación pericial, y en caso de no estar de acuerdo, se estará a la valuación judicial.

TRANSITORIOS:

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

Segundo.- La presente Ley de Condominios deroga todas las disposiciones que se opongan a ella.

Al Ejecutivo del Estado, para su sanción y cumplimiento.

DADO en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, en Pachuca de soto, Estado de Hidalgo a los veintiséis días del mes de octubre de mil novecientos setenta y nueve.

Diputado Presidente.DR. SAMUEL BERGANZA DE LA TORRE, Diputado Secretario DR. ABELARDO OLGUÍN RAMÍREZ, Dip. Secretario Lic. ALBERTO ARANDA DEL VILLAR.- Rúbricas.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para su debido cumplimiento.

DADO en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, a los veinte y nueve (sic) días del mes de octubre de mil novecientos setenta y nueve.

El Gobernador Constitucional del Estado Lic. JORGE ROJO LUGO El Secretario General de Gobierno Lic. J. RUBÉN LICONA RIVEMAR.- Rúbricas.