

LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT

TEXTO ORIGINAL.

Ley Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el miércoles 12 de junio de 2002.

C.P. ANTONIO ECHEVERRIA DOMINGUEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit, a los habitantes del mismo, sabed:

Que el H. Congreso Local, se ha servido dirigirme para su promulgación, el siguiente:

Decreto Número 8432.

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su XXVI Legislatura

D E C R E T A :

LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT

TITULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO

Artículo 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, en su forma vertical, horizontal y mixta, así como los derechos y obligaciones de los condóminos.

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.Ley: La que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit;

II.Condominio: Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pueden pertenecer a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además,

un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute

III. Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;

IV. Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal y mixto;

V. Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos;

VI. Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por la escritura constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración;

VII. Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley, sobre los bienes comunes que pertenecen a los condominios proindiviso, es decir, sin división material de partes;

VIII. Parte Alícuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

IX. Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos;

X. Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración;

XI. Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos que, previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que es susceptible de amortizarse en dos o más períodos anuales;

XII. Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio;

XIII. Mayoría simple: El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso;

XIV.Reglamento: El Reglamento de Condominio y Administración, el cual es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley y de la Escritura Constitutiva, de acuerdo a las características de cada condominio;

XV.Unidad de Propiedad Exclusiva: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

TITULO SEGUNDO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DE SU CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, y en su defecto por las del Código Civil para el Estado de Nayarit, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento de que se trate.

Artículo 4.- Son características esenciales del régimen de condominio las siguientes:

I.El derecho de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva, respecto de la cual se considera anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división; y

II.En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos.

Artículo 5.- La constitución del régimen de propiedad en condominio, es el acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, manifiestan ante Notario Público su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Artículo 6.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

a) Condominio vertical: Aquel inmueble construido en varios niveles en un terreno común; y que a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales correspondientes. En este caso, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la escritura constitutiva y al Reglamento correspondiente.

b) Condominio horizontal: Aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. En este caso, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo que esta en él edificado, y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la escritura constitutiva o el Reglamento.

c) Condominio mixto: Se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presenten ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas. En este caso, les serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes de condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

II. Por su uso:

a) Habitacional: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicio: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial: Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos: Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Artículo 7.- Por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el capítulo XI de esta ley:

I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular, clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

Artículo 8.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Nayarit. Por tal razón, podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa, lote o local, respetando el derecho del tanto en los términos previstos por esta ley y demás ordenamientos aplicables, y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la Ley. En la enajenación o gravamen de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble, sólo será enajenable o gravable a terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, lote 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.

Artículo 9.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, lotes o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos sobre un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios;

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, lotes o locales, que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con partes comunes e indivisibles cuya propiedad se reserve en los términos del artículo tercero de ésta Ley, 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, lotes o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un lugar común de propiedad que sea indivisible.

Artículo 10.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar invariablemente lo siguiente:

I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción;

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste está situado dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisarse su separación del resto de las áreas;

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

IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, que lo componen y demás datos necesarios que permitan su identificación;

V. El establecimiento de zonas, instalaciones o adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

VII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6 y 7 de esta ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

X. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros;

XI. 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; y

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

XIII. Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente firmados por las partes y certificados, los planos generales debidamente autorizados por la autoridad competente, la memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, de gas y de áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

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 11.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán para su obligatoriedad, de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

Artículo 12.- En todo contrato para la adquisición de derechos sobre los departamentos, viviendas, casas, lotes 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 acta constitutiva del condominio y copia del reglamento, certificada por notario público, presumiéndose en consecuencia que se adquieren todos los derechos y obligaciones en él contenidos.

Artículo 13.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo unánime de los condóminos. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la autoridad correspondiente, según el caso.

CAPÍTULO II

DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

Artículo 14.- Los ocupantes 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, para mantener en los términos de ley o del contrato respectivo, el carácter mediante el cual tienen la posesión física de estos.

Artículo 15.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, patio de maniobras, cuarto de servicio, oficinas administrativas, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 16.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva del condominio.

Cada condómino, y en general los ocupantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa, lote o local, observando lo previsto por el artículo siguiente.

Las normas anteriores, se aplicarán en todo lo conducente, a los condominios horizontales o mixtos tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el reglamento.

Artículo 17.- Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa, lote o local, en forma ordenada y tranquila, no podrá, consecuentemente, destinarlo a usos contrarios a la ley, 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:

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

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva como abrir claros, como puertas y ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI. Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VII. Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general;

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos; y

IX. Realizar obras en la propiedad individual que puedan poner en peligro la seguridad y la estabilidad del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio, o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito 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 parte exclusiva de una unidad condominal.

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- El condómino u ocupante de un departamento, vivienda, casa, lote o local, puede usar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece esta ley, la escritura constitutiva y el reglamento; 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 condómino.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro beneficiario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino, ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

Artículo 20.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del ocupante a título oneroso. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad, tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de quince días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Nayarit y demás disposiciones relacionadas.

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

a) En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

b) El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta ley;

c) Cuando el condómino cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el condómino sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

d) La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá treinta días naturales después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo.

Artículo 21.- La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

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.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 22.- Son objeto de propiedad común:

I. En el condominio vertical:

a) El terreno en su totalidad;

b) Los cimientos estructuras, muros de carga, techos de uso general, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, jardines, senderos y calles que sean de uso general;

c) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañales, canales, ductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad señales de televisión por cable, redes de cómputo y gas;

d) Los espacios para el patio de maniobras, y estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general;

e) Locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; y

f) Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

II. En el condominio horizontal:

a) El terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominales;

b) Las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general;

c) Las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común.

d) Los ductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, señales de televisión por cable, redes de cómputo y gas, con excepción de los que sirvan sólo a una unidad condominal;

e) Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general.

f) Los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes; y

g) Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

III. En el condominio de terrenos;

a) Las áreas de terreno destinadas para comunicación interna y con la vía pública, así como aquellas que no forman parte de las unidades condominales;

b) Los pórticos, instalaciones, aparatos y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común;

c) Los ductos de distribución general de agua, drenaje, calefacción y gas;

d) Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general; y

e) Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia o Asamblea General, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Artículo 23.- Son de propiedad común únicamente de los condominios colindantes: los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

En los condominios construidos bajo la modalidad vertical, los condóminos de las unidades condominales situadas en el primero y último pisos, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 24.- 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 dependencia municipal competente, 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, resuelvan lo conducente.

Los condóminos podrán acordar la reparación de los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

II.El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada.

Los condóminos podrán acordar la reparación de los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

III.Para realizar obras 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 51% del total de votos de los condóminos, reunidos en la asamblea, en los términos de la fracción III del artículo 27 de esta ley;

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

En ningún caso se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad, conservación, 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, lote 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;

V.Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 44 de esta ley;

VI.Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones y servicios

generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán, cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de esta ley;

VII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio, incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva;

VIII. Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines;

IX. Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera la apertura de una vialidad pública, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en un área del condominio, la administración pública deberá celebrar convenio con el condominio para el uso y disfrute de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad, requiriéndose la autorización de la asamblea general extraordinaria a la que asistan la mayoría simple de los condóminos y la aprobación de un mínimo de votos que representen por lo menos el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

CAPÍTULO IV

DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 25.- La escritura constitutiva deberá estipular las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos.

Las asambleas podrán ser:

I. Ordinarias, que se celebrarán cada seis meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II. Extraordinarias que se celebrarán en cualquiera de las siguientes hipótesis:

a) Para aprobar la modificación a la escritura constitutiva del régimen condominal o su reglamento;

b) Para aprobar la extinción voluntaria del régimen condominal;

c) Para aprobar la realización de obras nuevas;

d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, demolición, ruina o reconstrucción;

e) Cuando haya asuntos de carácter urgente que atender.

Artículo 26.- También, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta ley y el reglamento, como son:

I. Las de administradores: que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;

II. Las de sección o grupo: que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por el administrador y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la asamblea general del condominio o afectarlo; y

III. Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

Artículo 27.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por quien o quienes la convocaron y a falta de éste, por quien designe la asamblea. Contarán con secretario y escrutadores designados por la misma;

II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;

III. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;

IV. La votación será personal, nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso, una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;

V. Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y en las de reserva;

VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta ley, la asamblea deberá celebrarse en los términos del artículo 28 fracción IV;

VII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio, se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia al arbitraje señalado en esta ley o a los tribunales del fuero común si fuera el caso, de acuerdo al artículo 54 de esta ley;

VIII. El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la asamblea. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

IX. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. El acta resultante deberá ser protocolizada ante notario público en cualquiera de las siguientes hipótesis:

a) Cuando se modifique la escritura constitutiva del condominio. En este caso, además se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; o

b) Cuando se modifique el reglamento del condominio.

Artículo 28.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

II. Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además, el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o, en los establecidos en el reglamento;

III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El administrador;

b) El Comité de Vigilancia; o

c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos.

IV. Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

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

Las convocatorias para la celebración de asambleas, se notificarán con ocho días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

V. En casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se realizarán las convocatorias para asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el reglamento;

VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea, se considere necesario podrá, el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, solicitar la presencia de un fedatario público; y

VII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 25 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

Artículo 29.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;

II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente ley, de la escritura constitutiva y del reglamento;

III. Fijar la remuneración relativa al administrador;

IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento;

V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas

moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;

VII. 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;

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

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

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el reglamento, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

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

XII. Las demás que le confieren la presente ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 30.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. Por falta de pago de dos o más cuotas extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos los condóminos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

CAPÍTULO V

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

Artículo 31.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea de condóminos.

En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quién otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 32.- Para desempeñar el cargo de administrador deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

I.En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas;

II.En el caso de persona física externa al condominio o moral, deberá acreditar experiencia en administración condominal a juicio de la asamblea, y otorgar fianza que garantice el monto equivalente a un año de aportaciones ordinarias de los condóminos; y

III.No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por la comisión de delitos patrimoniales o relacionados con la administración de bienes ajenos.

Artículo 33.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

Artículo 34.- El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato, para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

Siendo el administrador un condómino, su encargo será por un año, y será posible su reelección sólo por un período consecutivo más. Pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

Artículo 35.- Corresponderá al administrador:

I.Llevar debidamente autorizados por fedatario público 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 por el trimestre en que se practiquen, de las 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.

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;

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.

d)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, 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, los acuerdos de la asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 36.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad; dicha entrega sólo podrá posponerse por resolución judicial. Para hacer constar la entrega - recepción se deberá levantar un acta circunstanciada de la misma ante fedatario público o dos testigos.

CAPÍTULO VI

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 37.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y los otros ocupando el cargo de vocales, mismos que actuarán de manera colegiada y su función será rotativa.

Artículo 38.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. No podrá reelegirse ninguno de sus miembros por un período consecutivo.

Artículo 39.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones 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;

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 le dé cuenta el administrador;

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

VII.Convocar a asamblea de condóminos cuando requerido el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;

VIII.Informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea; y

IX.Las demás que deriven de esta ley, la escritura y el reglamento.

CAPÍTULO VII

DEL REGLAMENTO

Artículo 40.- La aprobación del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

Artículo 41.- Sin contravenir lo establecido por esta ley, por el acta constitutiva, y por las disposiciones que por las características específicas del condominio correspondan, el reglamento contendrá por lo menos:

I.Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II.El procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III.El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

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

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

VI.Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII.El tipo de asambleas que se realizarán;

VIII.El tipo de administración;

IX.Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

X.Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;

XI.Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XII.El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

XIII.La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XIV.Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;

XV.Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

XVI.La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta ley;

XVII.Las bases para la integración del programa interno de protección civil, así como, en su caso, la conformación de comités de protección civil y de seguridad pública; y

XVIII.Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

Artículo 42.- El reglamento, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 10 de esta Ley;

Artículo 43.- Para modificar el reglamento de condominio, en la convocatoria a la celebración de asamblea, se deberán incluir las modificaciones que se propongan. Los acuerdos de modificación requerirán el mismo porcentaje de votación establecido para la creación del reglamento.

Toda modificación deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO VIII

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES Y CONTROVERSIAS

Artículo 44.- Las aportaciones de las cuotas de los condóminos se establecerán para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

II. Constituir el fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

III. Gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 45.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Artículo 46.- 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 condóminos beneficiados. El reglamento establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

Artículo 47.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria

para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Comité de Vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones y por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 48.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento o el acuerdo de asamblea que decrete la cuota.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público, del acta de asamblea relativa o del reglamento de condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarse cuando existan por lo menos tres recibos pendientes de pago.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Artículo 49.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones o reiteradamente incurra en actos prohibidos u omisiones previstas por esta ley, 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 en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del reglamento. El ejercicio de estas acciones será resuelto en asamblea de condóminos, cuando estén presentes un mínimo del 75% del valor del condominio.

Si quien incurra en las hipótesis previstas en el párrafo anterior, fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandara la desocupación del departamento, vivienda, casa lote o local, previo consentimiento del condómino, si este se opusiere, se procederá contra ambos en los términos del presente artículo.

Artículo 50.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador entre otros una constancia de no adeudo del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva, se constituye en obligado solidario del pago de

los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudo señalada anteriormente.

Artículo 51.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales a que estén obligados, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO IX

DE LOS GRAVÁMENES

Artículo 52.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen se tendrá por no puesta.

Artículo 53.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, las de traslación de dominio, por el reglamento, por esta 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.

Artículo 54.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación de esta ley, de la escritura constitutiva, de la traslativa de dominio, del reglamento, 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 X

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 55.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de interés social.

Artículo 56.- El Gobierno del Estado y los Municipales podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

Artículo 57.- Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia.

Artículo 58.- En el caso que así lo establezcan las leyes de ingresos de los municipios, las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios destinados a la habitación de interés social, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslado de dominio, siempre que el valor nominal a que se refiere el artículo 9 fracción VI de esta ley, no exceda de la cantidad que para tal efecto fije la ley de Ingresos aplicable.

Artículo 59.- 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, para que, dentro de los diez días hábiles siguientes, manifiesten si hacen 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 compraventa, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que hayan tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa, 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 fe en forma indubitable, el día y hora en que hizo la notificación a que se refiere la fracción anterior.

CAPÍTULO XI

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 60.- Si el condominio se destruyere en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución de crédito, una mayoría especial de condóminos que representen por lo menos un 51% del valor del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales.

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

En los casos a que se refieren 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 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 por institución de crédito, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

Artículo 61.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% del valor del condominio podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes, o en su caso, la venta siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

Artículo 62.- En todo caso cuando la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la asamblea de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Artículo 63.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% del valor del condominio, salvo que la Escritura Constitutiva prevea un porcentaje más elevado.

Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este capítulo, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

CAPÍTULO XII

DE LAS PREVENTAS

Artículo 64.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo 5 de esta ley, los propietarios interesados deberán obtener un dictamen favorable que en su caso expedirán las autoridades competentes de la autoridad municipal competente, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones de servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se refiere el artículo 9, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción aún cuando éste y otros, formen parte de un conjunto o unidad habitacional urbana.

Artículo 65.- 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 par (sic) 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 Tesorería Municipal correspondiente, fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra; y

IV. Que se cuente con permiso escrito expedido por dependencia municipal competente.

CAPÍTULO XIII

DE LAS SANCIONES y MEDIOS DE DEFENSA

Artículo 66.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Secretaría de Obras Públicas o por el Ayuntamiento que corresponda dentro del ámbito de su competencia.

Artículo 67.- Las contravenciones a las disposiciones de esta ley serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de uno a cien días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos, que impidan u

obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de uno a doscientos días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado ;

III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de uno a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado; y

IV. Por la contravención a las demás disposiciones que establece esta ley, de uno a cuatrocientos días de salario;

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Artículo 68.- Las sanciones establecidas en la presente ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones.

Artículo 69.- Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, las autoridades se ajustarán a lo establecido por la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

Artículo 70.- En contra de las resoluciones y actos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades en la aplicación del presente ordenamiento, los particulares afectados podrán interponer el recurso administrativo ante la propia autoridad o recurrir dichos actos ante el Tribunal de Justicia Administrativa conforme a las disposiciones de la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit, contenida en el Decreto Número 6900, publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el 27 de abril de 1985.

ARTÍCULO TERCERO.- A los condominios constituidos hasta la fecha de entrada en vigor de la presente Ley y que no cumplan con los requisitos establecidos en la misma, se les concede un término de seis meses a partir de esta fecha para que se regularicen.

D A D O en la Sala de Sesiones "Lic. Benito Juárez" de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital, a los catorce días del mes de mayo del dos mil dos.

Dip. Presidente,
ESIDERIO CARRILLO CHÁVEZ.-

Dip. Secretario,
MARGARITA BASTO PAREDES.-

Dip. Secretario,
CARLOS ENRIQUE GARCÍA CAMBERO.-

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la fracción II del artículo 69 de la Constitución Política del Estado, y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto, en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic su Capital, a los veintitrés días del mes de mayo del año dos mil dos.

El Secretario General de Gobierno
Lic. Adán Meza Barajas.-