

**GOBIERNO DEL ESTADO  
DECRETO NUMERO 375**

**LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL  
ESTADO DE YUCATÁN.**

Ciudadano Agustín Franco Aguilar, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Yucatán, a sus habitantes hago saber:

Que el XLII Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Yucatán, decreta:

**CAPITULO I.**

**Del Régimen de la Propiedad y del Condominio.**

**ARTICULO 1o.-** El régimen de propiedad y condominio establecido por el artículo 703 del Código Civil del Estado, puede originarse:

a).- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;

b).- Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo;

c).- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible.

**ARTICULO 2o.-** Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:

a).- La situación, dimensiones y linderos del terreno así como una descripción general del edificio;

b).- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;

c).- El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad;

d).- El destino general de edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;

e).- Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles

necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación;

f).- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

**ARTICULO 3o.-** A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

**ARTICULO 4o.-** En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

**ARTICULO 5o.-** El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

**ARTICULO 6o.-** La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. 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 de un préstamo, o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

**ARTICULO 7o.-** En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 2o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por Notario.

**ARTICULO 8o.-** Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compraventa de un piso, departamento, vivienda o local, separadamente de las partes del edificio, será necesario que se haya inscrito el título constitutivo del régimen de propiedad del edificio, previamente en el mencionado Registro.

**ARTICULO 9o.-** Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupan los artículos 2o. y 6o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos de éstos y de bienes de propiedad común.

**ARTICULO 10.-** Establecido el régimen de propiedad sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VII de ésta Ley.

## **CAPITULO II.**

## **De los Bienes Propios y de los comunes.**

**ARTICULO 11.-** Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local, y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

**ARTICULO 12.-** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte primitiva, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

**ARTICULO 13.-** Son objetos de propiedad común de todos los propietarios:

a).- El suelo y subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 669 del Código Civil del Estado, los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio;

b).- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común;

c).- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad;

d).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirven exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

**ARTICULO 14.-** Los techos, pisos entre dos pisos o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre sí serán de propiedad común de dichos propietarios.

**ARTICULO 15.-** Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta salvo los casos exceptuados por esta Ley.

**ARTICULO 16.-** Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargos por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local.

**ARTICULO 17.-** Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan las escrituras de que tratan los artículos 2o. y 6o. de ésta Ley y el Reglamento de Condominio y Administración.

**ARTICULO 18.-** Cada propietario 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.

**ARTICULO 19.-** El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y con las demás que establezcan las escrituras a que se refieren los artículos 2o. y 6o. y el Reglamento de Condominios y Administración respectivo.

**ARTICULO 20.-** Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma, su piso, departamento, vivienda o local, sin necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación, gravámen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

**ARTICULO 21.-** En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamento, vivienda o locales no disfrutarán de ese derecho.

**ARTICULO 22.-** En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

**ARTICULO 23.-** Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza 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 conducto del administrador del edificio, ésta deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que se notificó al inquilino.

**ARTICULO 24.-** Cada propietario usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo 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

edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

**ARTICULO 25.-** Los propietarios del piso bajo o primero y los del último, o de departamentos, viviendas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento de Condominio y Administración, los propietarios de la planta baja no podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de aquélla, ni los sótanos ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás propietarios del edificio.

**ARTICULO 26.-** Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso o departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

**ARTICULO 27.-** Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos-pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero o de departamentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que dé a su propiedad.

**ARTICULO 28.-** Para las obras en los bienes comunes o instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo; cuando éste no baste o sea preciso ejecutar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno

represente sobre el valor total del mismo.

**III.-** Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque, traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

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

**V.-** Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

### **CAPITULO III.**

#### **Del Administrador y de las Asambleas**

**ARTICULO 29.-** Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 32.

**ARTICULO 30.-** Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 32.

**ARTICULO 31.-** Corresponderá al administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación, la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento del Condominio y Administración; y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la ley o que establezca el Reglamento.

El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Las medidas que tome y disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos de que la asamblea las modifique o revoque.

**ARTICULO 32.-** Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario pero obligatoriamente una vez al año cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán con mayoría absoluta de votos del total de los condueños a menos que una asamblea, se celebre a virtud de segunda convocatoria en que estará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el total del edificio.

La Asamblea anual conocerá del informe del administrador y de la cuenta que deberá rendir, aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo.

Las determinaciones legalmente adoptadas de las asambleas obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, requerirá además el 50% de los votos restantes para que los acuerdos por mayoría a que se refieren los artículos 28 y 32 de esta ley tengan validez.

**ARTICULO 33.-** Las convocatorias se harán por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes, para constancia.

Los propietarios podrán convocar a una asamblea, sin intervención del administrador, cuando representen, por lo menos, la cuarta parte del valor del edificio.

## **CAPITULO IV.**

### **Del Reglamento de Condominio y Administración**

**ARTICULO 34.-** El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

- a).- Forma de designación y facultades de administrador;
- b).- Bases de remuneración del administrador y forma de su remoción;
- c).- Forma de proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- d).- Forma de convocar la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que

presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de los casos en que esta ley exige una mayoría determinada;

e).- Y, en general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

**ARTICULO 35.-** El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

**ARTICULO 36.-** Cualquier nuevo adquiriente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

**ARTICULO 37.-** Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento de Condominio y Administración o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que ésta, resuelva lo que estime conveniente.

Son autoridades competentes para conocer de estos asuntos los Jueces de lo Civil y de Hacienda o Mixtos y de Hacienda según el departamento Judicial del Estado, en que se encuentren ubicados los bienes de que se trate.

## **CAPITULO V.**

### **Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias.**

**ARTICULO 38.-** Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

**ARTICULO 39.-** Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

**ARTICULO 40.-** Para efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose 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 sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.

**ARTICULO 41.-** Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán interés al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo-civil a los remisos.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque se transmitan a terceros, y gozarán, en su caso, del privilegio que establece el artículo 2993 del Código Civil, sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

**ARTICULO 42.-** Con la excepción consignada en el párrafo segundo del artículo anterior, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo de este reglamento de propiedad, se tramitarán y decidirán en juicio sumario.

**ARTICULO 43.-** El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando al juicio al propietario, llamando al juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

**ARTICULO 44.-** El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

## **CAPITULO VI.**

### **De los Gravámenes.**

**ARTICULO 45.-** Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esta ley, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en los individual.

**ARTICULO 46.-** Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravámen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

## **CAPITULO VII.**

### **Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio.**

**ARTICULO 47.-** Si el edificio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales 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 les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial.

**ARTICULO 48.-** En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios 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 ella, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

## **T R A N S I T O R I O S :**

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

**ARTICULO SEGUNDO.-** Esta Ley entrará en vigor al día siguientes al de su publicación en el "Diario Oficial" del Gobierno del Estado.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo en Mérida, Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los diecinueve días del mes de noviembre del año de mil novecientos sesenta y dos. D.P. R. Erosa C.- D.S. H. Evia Torre.- D.S., E. Pacheco L.- Rúbricas.

Y por tanto mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo en Mérida, Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los veintiún días del mes de noviembre del año de mil novecientos sesenta y dos.

**AGUSTIN FRANCO AGUILAR.**

El Secretario General,  
**MARIO ZAVALA TRACONIS.**