

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL, EL 3 DE MAYO DE 2011, SEXTA SECCIÓN, TOMO: CLI, NÚMERO 61.

TEXTO ORIGINAL, publicada en el Suplemento del Periódico Oficial, el jueves 1 de noviembre de 1973.

JOSE SERVANDO CHAVEZ HERNANDEZ, Gobernador Constitucional Interino del Estado libre y soberano de Michoacán de Ocampo, a todos sus habitantes hace saber que:

El H. Congreso del Estado se ha servido dirigirme el siguiente Decreto:

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA:

NÚMERO 100

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 1o. 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 materia de bienes inmuebles.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos, y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales vínculos, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes, o a través de los Órganos Administrativos correspondientes del Ayuntamiento respectivo; sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

El régimen de propiedad en condominio puede ser vertical, horizontal, o mixto; puede ser, además, habitacional, comercial, industrial o mixto. Se constituye cuando los diferentes edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, del inmueble, según el caso, son susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener entidad propia, pero, a la vez, todas tienen un elemento inmueble común, para uno o varios servicios colectivos para los condóminos.

Así, cada condómino tendrá un derecho exclusivo y singular de propiedad, a la vez que tendrá un derecho de copropiedad sobre los inmuebles comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Los derechos de copropiedad sobre los inmuebles o elementos comunes, sólo serán enajenables, gravables o embargables, conjuntamente y de manera proporcional, con los edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves del inmueble de propiedad singular y exclusiva del condómino, ya que la copropiedad sobre inmuebles y elementos comunes, no es susceptible de división ni de separación, respecto a la propiedad singular y exclusiva.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 2o. El régimen de propiedad en condominio que regulan tanto el Capítulo de la copropiedad del Código Civil, como esta Ley, puede originarse:

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

I. Cuando los diferentes edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, de que conste un inmueble pertenezcan a distintos dueños;

II. Cuando el propietario o propietarios de un edificio se propongan vender o transmitir por otro título a distintas personas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales en que esté dividido, siempre que exista un elemento común que sea indivisible;

III. Cuando los copropietarios de un edificio que conste de diversos pisos, departamentos, viviendas o locales, con elementos comunes e indivisibles, se propongan atribuírselos en propiedad exclusiva;

IV. Cuando el propietario o propietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio o edificios, con elementos comunes e indivisibles, cuyos pisos, departamentos, viviendas o locales vayan a ser transmitidos en propiedad a distintas personas;

V. Cuando los copropietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio o realizar una construcción y los pisos, departamentos, viviendas o locales vayan a serles atribuidos en propiedad exclusiva, siempre que exista un elemento común indivisible;

VI. Cuando se adquieran por personas distintas los diferentes pisos, viviendas o locales de que conste un inmueble, con elementos comunes e indivisibles;

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

VII. Cuando varias personas decidan unirse para comprar un terreno para edificar y dividirse entre ellas los pisos, departamentos, viviendas o locales, con elementos comunes indivisibles; y,

(ADICIONADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

VIII. Cuando los edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves del inmueble, perteneciendo a distintos dueños, no se encuentren en régimen de propiedad en condominio; en este caso, bastará la voluntad manifiesta ante el Ayuntamiento de la mitad más uno de los copropietarios para ser registrados como condominio, sin pago de derecho ni impuesto cual ninguno.

Si no hubiese la voluntad de esa mayoría para legalizar su situación de condominio, basta que la tercera parte de los copropietarios demanden frente al resto de los copropietarios ante un juzgado civil de primera instancia, para que este órgano jurisdiccional resuelva si ha o no lugar crear el régimen de propiedad en condominio.

En todos los casos de las fracciones anteriores, será necesario que el dueño del inmueble, antes de constituir el condominio, solicite la aprobación de las autoridades competentes, para que éste conste en escritura pública. Al igual, los copropietarios de un inmueble, antes de constituir el condominio, deben solicitar la aprobación de las autoridades competentes, para que éste conste en escritura pública. La constitución de un condominio, una vez legalizado, administrativa o judicialmente, debe constar en escritura pública, con las salvedades fiscales ya dispuestas en esta Ley.

Los notarios públicos insertarán en la escritura constitutiva, la aprobación correspondiente. La infracción a esta norma, los hará incurrir en sanción.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 3o. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, en los términos de los artículos anteriores, el dueño o los copropietarios, una vez constituida la asamblea y aprobada la decisión, tendrán un lapso máximo de seis meses para su constitución, y deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual forzosamente se hará constar:

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que se vayan a emplear o del proyecto de las mismas;

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

III. El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y, consecuentemente, al porcentaje que este último valor representa en relación con el primero;

IV. El destino general del condominio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;

V. Los bienes de propiedad común, su destino con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VI. Los documentos a que se refiere el último párrafo del artículo anterior;

VII. Como apéndice, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes de que constará el condominio; así como copia certificada de las licencias de construcción otorgadas por las autoridades correspondientes; y el Reglamento de Condominio y Administración, en el cual se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

ARTICULO 4o. El título constitutivo del condominio, así como la demás documentación relacionada con el mismo se le entregarán al administrador para el debido desempeño de su cargo.

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

ARTICULO 5o. Declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. en sus fracciones II y IV, se considerará obligatoria y aceptada desde que el inmueble o edificio por construir se den en garantía real de un préstamo o desde que se venda o prometa vender cualquiera de las divisiones proyectadas.

ARTICULO 6o. Cuando se celebre un contrato preparatorio para la adquisición de los derechos de un piso, departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, el respectivo Reglamento de Condominio y Administración deberá estar certificado por notario público y se agregará a dicho contrato.

ARTICULO 7o. En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda, casa o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 3o. y al apéndice de la misma escritura, si fuere pública o a los tantos del instrumento privado se agregará un ejemplar certificado por notario público del Reglamento de Condominio y Administración. En los testimonios o ejemplares del instrumento privado se insertará dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del mismo, certificado por notario.

ARTICULO 8o. Las escrituras traslativas de dominio y los gravámenes que tengan por objeto los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales del inmueble sujeto al régimen de condominio, así como las modificaciones que sufra la escritura original y el Reglamento de Condominio y Administración, también deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, siendo necesaria la previa inscripción en el mencionado registro de la escritura constitutiva del condominio.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 9o. Solamente por resolución adoptada por el cincuenta por ciento más uno de la totalidad de los votos, se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras a que se refiere el artículo

3° de esta Ley en materia de destino general del inmueble, o los edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, según el caso, conforme a nuestra legislación civil.

ARTICULO 10. Establecido el régimen de propiedad en condominio, sólo podrá extinguirse por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VIII de esta Ley.

ARTICULO 11. Se declara de interés público:

I. La construcción de mercados, así como la realización de obras destinadas a servicios semejantes, que se construyan o funcionen bajo el régimen de propiedad en condominio y sujetos a las modalidades que se establezcan en la presente Ley y de manera especial en el capítulo VI de la misma;

II. La constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas donde a juicio de las autoridades competentes, proceda a la regeneración urbana. A quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, pisos, casas

o locales que actualmente existan en dichos predios, se les dará el derecho de preferencia para que se conviertan en condóminos.

Cuando los propietarios de los predios a que se refiere el presente artículo construyan condominios, estarán exentos de los derechos de construcción o cooperación que establezcan las leyes correspondientes.

Las autoridades correspondientes podrán adoptar además las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de los condominios a que se refiere este artículo.

ARTICULO 12. Los adquirentes de los condominios a que se refiere el artículo anterior, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslación de dominio y el Ejecutivo Estatal podrá adoptar las medidas conducentes que los beneficien.

CAPITULO II

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

ARTICULO 13. Se entiende por condómino a la persona física o moral que sea titular de un derecho de propiedad exclusivo respecto de uno o más pisos, departamentos, viviendas o locales de los mencionados en el artículo 1o. de esta Ley o que haya celebrado contrato que de cumplirse en sus términos, le confiera tal carácter o los adquiriera por virtud de certificado de vivienda o de participación inmobiliaria.

El condómino será propietario exclusivo de su piso, departamento, vivienda, casa o local y copropietario de los elementos y parte del condominio que se consideren comunes.

ARTICULO 14. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

ARTICULO 15. El propietario de un piso, departamento, vivienda o local podrá usar, gozar y disponer libremente de él, con las limitaciones que establece esta Ley y con las demás que señale el Reglamento de Condominio y Administración.

ARTICULO 16. En el Reglamento de Condominio y Administración podrá establecerse que, en caso de enajenación, los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales gozarán del derecho del tanto y del derecho de designar comprador. El Reglamento, en ese caso, determinará además, el procedimiento, términos y condiciones de ejercicio de esos derechos.

En el caso de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el derecho del tanto.

ARTICULO 17. Son objeto de propiedad común de todos los condóminos:

I. Los terrenos, los sótanos, pórticos, puertas de entrada, fachadas, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso general;

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

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montecargas, (sic) incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañales, canales; conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas; obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local;

IV. Los cimientos, estructuras, paredes maestras, muros de carga y los techos de los condominios;

V. Cualesquiera otro que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en común o que con tal carácter se establezca en el Reglamento de Condominio y Administración o en la escritura constitutiva.

ARTICULO 18. Serán de propiedad común de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones de los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales que los separen entre sí. También son de propiedad común de los condóminos respectivos las obras, instalaciones, aparatos y objetos que sirvan sólo a dos o más pisos, departamentos, viviendas o locales.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 19. Los bienes comunes no podrán ser objeto de división o enajenación, salvo en los casos señalados por la legislación civil, y los derivados de esta Ley.

Los bienes de propiedad común, pueden explotarse comercialmente o arrendarse a cualquier persona que los utilice con fines comerciales, previa aprobación de la asamblea de condóminos mediante votos, siempre y cuando no se modifique su estructura, ni se perjudiquen los derechos de propiedad o de acceso de ningún condómino, ni se afecte la seguridad, solidez, estabilidad, conservación, salubridad, normal funcionamiento de los servicios y eficacia del condominio.

El dinero que se obtenga de la explotación comercial o las rentas de los bienes de propiedad común, se ingresará al fondo para gastos de mantenimiento y administración del propio condominio. El administrador del condominio ejercerá los derechos y obligaciones que le correspondan como arrendador, en los términos de la legislación civil.

ARTICULO 20. Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son inseparables de su propiedad exclusiva o individual cuyo uso y goce permiten o faciliten.

ARTICULO 21. Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 22. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 23. Cada condómino podrá usar, gozar, enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su piso, departamento, vivienda o local y disponer de él en cualquiera otra forma sin necesidad del consentimiento de los demás, salvo las limitaciones, modalidades y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento de Condominio y Administración.

En la enajenación, transmisión por cualquier título, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local, se entenderán comprendidos invariablemente los bienes comunes que le son anexos.

ARTICULO 24. En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local sujetos al régimen de condominio, el inquilino disfrutará del derecho del tanto, siempre que tenga más de un año con dicha calidad y se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Los Condóminos de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales, no disfrutarán de ese derecho.

ARTICULO 25. En caso de que un condómino desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino que se encuentre en el supuesto del artículo anterior 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 10 días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTICULO 26. 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 de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento cierto 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 que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces en forma indubitable el día y hora en que se notificó al inquilino.

ARTICULO 27. Cada condómino u ocupante 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 hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad 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.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su función, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

ARTICULO 28. Los condóminos del piso bajo o primero y los del último, de departamentos, viviendas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el Reglamento de Condominio y Administración, los condominios de la planta baja no podrán ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de aquéllos, ni los sótanos, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos 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 condóminos del edificio.

ARTICULO 29. Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, o departamento, viviendas o local, pero le estará prohibida toda clase de innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras, muros de carga u otros elementos esenciales del inmueble o que pueda perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces, ventanas, o claros en las fachadas, ni pintar o decorar éstas o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o perjudique a la estética general del edificio.

ARTICULO 30. Serán por cuenta de los respectivos condóminos las obras que requieran los techos, pisos, medianeros, suelos, paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los condóminos del último piso o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; pero las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 31. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

I. Las obras necesarias para mantener en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, una vez obtenida la licencia correspondiente, por parte de las autoridades competentes, sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos, pero con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que por mayoría de votos de los presentes en términos del Código Civil del Estado, resuelvan lo conveniente;

II. El enajenante es responsable de los vicios ocultos del condominio. El resto de los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total de aquél, quedando a salvo sus derechos para repetir en contra del enajenante;

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

III. Se requerirá el voto aprobatorio del cincuenta por ciento más uno, para realizar obras puramente voluntarias, encaminadas al mejoramiento del aspecto o comodidad del condominio que no aumenten su valor u otras que, sin ser necesarias, si lo aumenten;

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

V. Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, solidez, estabilidad, conservación, salubridad del condominio o que afecten la comodidad del mismo; que

impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común aunque sea a un solo condominio o que demeriten cualquier piso, departamento, vivienda o local.

CAPITULO III

DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 32. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.

(REFORMADO SEGUNDO PÁRRAFO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

Cada condómino tendrá un número de votos igual al número de copropiedades con las que cuente en el inmueble. La votación será personal y directa, salvo que el Reglamento del Condominio y Administración determine otra forma y procedimiento.

Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento de Condominio y Administración prescriban una mayoría especial o la unanimidad. Caso de empate el administrador tendrá voto de calidad.

Cuando un solo condómino represente más del 48% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos que requieran mayoría especial en los términos de la presente Ley o del Reglamento de Condominio y Administración.

ARTICULO 33. La convocatoria para la celebración de asamblea se hará en los términos de la fracción X, del artículo 37 de esta Ley.

(REFORMADO SEGUNDO PÁRRAFO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del cincuenta más uno de votos computables; cuando se verifique por segunda convocatoria, las resoluciones se tomarán por la mayoría simple de los presentes.

Las resoluciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento de Condominio y Administración y de las demás disposiciones legales aplicables obligan a todos los condóminos, incluyendo los ausentes o disidentes.

ARTICULO 34. La asamblea tendrá las facultades siguientes:

I. Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración, excepto al primero que será designado por el promotor o constructor del condominio cuyo nombramiento será confirmado o revocado en la primera asamblea de condóminos;

II. Resolver sobre la especie y el monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto del manejo del fondo de mantenimiento y administración, del condominio, así como para asegurar las demás responsabilidades que pudiera contraer en el desempeño de su cargo;

III. Examinar y en su caso aprobar, el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

IV. Promover ante las autoridades competentes, a través de la persona o personas que al efecto sean designadas, los procedimientos o las medidas que se consideren pertinentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el Reglamento de Condominio y Administración, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

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

VI. Las demás que le confiera la presente Ley, el Reglamento de Condominio y Administración, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 35. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta Ley y del Reglamento de Condominio y Administración.

Sin embargo, en el Reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades del administrador único.

En este último caso, los miembros del comité no tendrán derecho a remuneración alguna salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo someterá el asunto a la asamblea. El comité designará la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

ARTICULO 36. Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el administrador y el comité de administración podrán ser removidos libremente por el voto de la mayoría de los condóminos, en los términos del artículo 34 fracción I.

ARTICULO 37. Son atribuciones del administrador:

I. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y servicios comunes y de la conservación de los mismos;

II. Mantener en buen estado el funcionamiento y las instalaciones y servicios generales;

III. Recabar y conservar toda la documentación relacionada con el condominio;

IV. Realizar todos los actos de administración y conservación;

V. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 31 de esta Ley;

VI. Recaudar de los condominios lo que a cada uno corresponda aportar al fondo de mantenimiento y administración, a que se refiere el artículo 38 de esta Ley;

VII. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración, del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración;

VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;

IX. Entregar mensualmente por escrito a cada uno de los condóminos, la siguiente documentación:

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

b) Relación en la que conste el nombre de los condóminos que aportaron su cuota al fondo de mantenimiento y administración y de los que no lo hicieron;

c) Recibo a cada uno de los condóminos correspondientes al mes anterior en que se consigne que cubrió su aportación al fondo de mantenimiento y administración o documento en el que conste el saldo a su cargo;

d) Reserva del fondo y fines para que se destinará en el mes que se inicie.

El administrador recabará la firma de cada condómino o de la persona a que se refiere la siguiente fracción, en la forma y términos indicados por esta última. El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerará que está de acuerdo con la misma, independientemente de que estará sujeta a la aprobación de la asamblea en los términos de la fracción III del artículo 34 de esta Ley;

X. Convocar a asambleas cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar, día y hora en que se celebrará e incluyendo la orden del día. Los condóminos serán notificados en el lugar que para tal efecto señalen y se recabará la firma de los mismos, de sus representantes o de la persona que se halle en el domicilio indicado, ante dos testigos.

Además de la notificación personal, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos podrán convocar a asambleas sin intervención del administrador cuando representen como mínimo la cuarta parte del valor del condominio;

XI. Vigilar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, del Reglamento de Condominio y Administración y del acta constitutiva;

XII. Realizar las demás funciones y cumplir con las demás obligaciones que establece la Ley, el Reglamento de Condominio y Administración, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 38. El administrador será el representante legal de los condóminos 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 general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por la asamblea.

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

El administrador manejará un fondo para gastos de mantenimiento y administración del condominio, que se integrará en proporción de cada piso, departamento, vivienda o local y que como mínimo deberá alcanzar para cubrir los gastos correspondientes a tres meses.

(REFORMADO CUARTO PÁRRAFO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

Cuando los ingresos por la explotación comercial o el arrendamiento de los bienes de propiedad común, de los que habla el artículo 19, segundo párrafo de esta Ley, sean superiores por sí solos, a los gastos correspondientes a los tres meses mencionados en párrafos anteriores, el excedente, podrá ser utilizado para realizar mejoras al condominio o podrá ser invertido a la vista, en cualquier sociedad o institución financiera o podrá ser repartido entre los condóminos en forma proporcional al número de copropiedades con las que cuente en el inmueble, previa aprobación de la asamblea.

CAPITULO IV

DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.

ARTICULO 39. El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

I. Los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos, especificando con la mayor claridad y precisión las partes del condominio que son de uso común y las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios;

II. Forma de convocar a asamblea de condominios; persona que presidirá la reunión y las medidas que podrán tomarse por mayoría simple por parte de la asamblea para la mejor administración y mantenimiento del condominio;

III. Requisitos que para ser administrador y, en su caso, miembro del comité de administración;

IV. Forma de designación y facultades del administrador y casos en que proceda la remoción del mismo;

V. Bases de remuneración del administrador, forma de aportación de los condóminos para la integración del fondo para gastos de mantenimiento, de administración y demás gastos comunes;

VI. Las disposiciones necesarias que propicien la mejor convivencia social y cultural de los condóminos;

VII. Las reglas adecuadas para la mejor administración y operación del condominio.

(REFORMADO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 40. El Reglamento de Condominio y Administración, sólo podrá modificarse por acuerdo del cincuenta por ciento más uno de los votos.

ARTICULO 41. Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al Reglamento que ya exista.

CAPITULO V

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES O CONTROVERSIAS.

ARTICULO 42. Cada condómino contribuirá mensualmente, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de administración, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes.

ARTICULO 43. Cuando se trata de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

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

ARTICULO 44. 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 condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz así como los demás impuestos de que sean causantes, salvo que por disposición legal la carga gravite sobre la unidad.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 3 DE MAYO DE 2011)

ARTICULO 45. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal, o según lo fije el Reglamento del Condominio y Administración.

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, o la liquidación mensual a cargo de los condóminos, tendrán el carácter de título ejecutivo y servirán de documentos base del derecho de acción para demandar en la vía sumaria civil a los morosos el pago de su adeudo e intereses, así como la pena convencional que estipule el Reglamento de Condominio y Administración.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los correspondientes pisos, departamentos, viviendas o locales, éstos constituyen una garantía real de aquéllos, aunque se transmitan a terceros, y gozarán en su caso, del privilegio que establece el artículo 2819 del Código Civil sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al condómino titular de aquél.

El Reglamento de Condominio y Administración podrá establecer que cuando algún condómino se constituya en mora, el administrador podrá distribuir, el importe del adeudo causado y que se sigue causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por aquel cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

ARTICULO 46. El condómino que no cumpla con las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que causen a los demás. El condómino que en forma reiterada no cumpla con sus obligaciones, podrá ser de (sic) demandado para que se le prive de sus derechos como tal, previo requerimiento indubitable que se le haga y respetándose el derecho del tanto en los términos del Reglamento de Condominio y Administración. El ejercicio de este derecho de acción deberá ser acordado por mayoría simple en asamblea de condóminos.

ARTICULO 47. Si el infractor fuese un ocupante no condómino, el administrador deberá demandarle, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda o local, si el resto de los condóminos, en asamblea, así lo acuerdan por mayoría simple.

Si el condómino se opusiere se procederá en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 48. Las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de la presente Ley, del Reglamento de Condominio y Administración, de la escritura constitutiva de las demás disposiciones legales aplicables, se tramitarán y decidirán en juicio sumario.

CAPITULO VI

DEL CONDOMINIO DE MERCADOS Y DE OBRAS DESTINADAS A SERVICIOS SEMEJANTES.

ARTICULO 49. El Estado o los Municipios al construir mercados u obras destinadas a servicios semejantes, podrán hacerlo de acuerdo con el régimen de propiedad en condominio.

También los particulares convenientemente organizados o agrupados, podrán realizar bajo el régimen de condominio las obras a que se refiere esta disposición, previa

aprobación del ayuntamiento respectivo, así como de los estudios técnicos a que se refiere el artículo 51.

ARTICULO 50. El Gobierno del Estado o los Ayuntamientos, previa autorización del Congreso Local, podrán constituirse avalistas, fiadores o responsables solidarios de las obligaciones contraídas con motivo de financiamientos o créditos que obtengan particulares que se organicen o agrupen para construir mercados u otras obras destinadas a servicios semejantes. En caso de que el avalista, fiador o deudor solidario llegare a pagar por incumplimiento del obligado directo, aquél podrá repetir en contra de éste haciendo uso de la facultad económica coactiva.

ARTICULO 51. Los mercados, así como las obras destinadas a servicios semejantes, deberán ser proyectados técnicamente y aprobada su construcción por la Junta de Planeación y Urbanización del Estado y por los técnicos en ingeniería Sanitaria correspondientes, para que pueda constituirse el régimen de condominio respecto de aquéllos.

ARTICULO 52. La Entidad que haya constituido el condominio, procederá a la venta de los locales, así como de los derechos correspondientes a los bienes destinados a uso común, entre personas idóneas que hagan del pequeño comercio su ocupación ordinaria.

ARTICULO 53. Cuando la obra haya sido realizada por el Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos, con el producto de la venta de los locales y de los derechos sobre los bienes comunes, la Entidad respectiva deberá constituir un fideicomiso o un fondo revolvente, dedicado de manera exclusiva a la construcción de obras destinadas a los servicios a que se refiere el artículo 49.

ARTICULO 54. Cuando la construcción haya sido realizada por particulares, una vez terminada la obra, les será titulado en propiedad el local que a cada persona se le haya asignado, por un representante nombrado, para tal efecto por la asamblea general de condóminos y con la intervención de un representante del Ayuntamiento.

ARTICULO 55. Por tratarse de un servicio público, la asamblea de condóminos y éstos en lo individual no tendrán facultades para cambiar el fin del condominio destinado a mercado o a otro servicio semejante, ni el de los locales de aquéllos, como tampoco para declarar extinguido el régimen de condominio, en tanto el inmueble se encuentre en condiciones de servicio.

La violación de esta norma se sancionará en los términos del artículo 57 de la presente Ley.

ARTICULO 56. El Estado o el Municipio, según el caso, son titulares del derecho del tanto y, además, tendrán la facultad de designar al comprador para los locales cuyos condóminos pretendan vender.

ARTICULO 57. Queda prohibido que el propietario de un local lo dé en arrendamiento, salvo causa de fuerza mayor o de incapacidad para trabajar personalmente, debidamente acreditada ante el Ayuntamiento.

La contravención a esta norma autoriza al Ejecutivo del Estdo (sic) o al Ayuntamiento para que, por medio de procedimiento administrativo, cancelen el contrato de compra-venta o acuerdo de la privación de los derechos de que sea titular el condómino, reintegrándole a éste el 80% de las cantidades que hubiese abonado a cuenta del precio del local y, en su caso, a cubrirse el mismo porcentaje del valor comercial del propio local, que fijarán tres peritos designados: uno por el Ejecutivo del Estado o por el Presidente Municipal correspondiente, el otro por la asamblea de condóminos y el tercero por el condómino presunto afectado. Si éste último no hace el nombramiento de perito, la designación será hecha por el administrador del condominio. Las resoluciones que en este caso se dicten no admiten recurso alguno.

ARTICULO 58. Queda prohibida la concentración de locales en una o en varias personas; por lo tanto no se podrá adquirir por si ni por interpósita persona, más de un local por un sólo individuo.

La Asamblea y el administrador vigilarán que entre los condóminos no se realicen actos o contratos que importen traslación de dominio, cesión de derechos, arrendamiento u otros semejantes, tendientes a eludir la prohibición que se establece en este artículo. La violación de esta norma se sancionará conforme al artículo anterior.

ARTICULO 59. Será necesaria la autorización por escrito del Ejecutivo del Estado o del Ayuntamiento, en su caso, según sea la Entidad que haya realizado la obra, para que un propietario pueda enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su local y los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. La falta de dicha autorización produce la nulidad absoluta del acto.

ARTICULO 60. El administrador del condominio será nombrado por el Primer Secretario de Gobierno o el Presidente Municipal respectivo, según el caso, de terna propuesta por la asamblea de condóminos. Si éstos no hacen la proposición dentro del término de treinta días, la autoridad correspondiente designará un administrador con el carácter de provisional y, en tres días, convocará a asamblea general de condóminos por medio de un aviso que se fijará en lugares visibles del condominio, y en los lugares públicos acostumbrados y publicación que se haga de la convocatoria, por una sola vez, y con cinco días de anticipación, en el Periódico Oficial del Estado.

De no concurrir a la asamblea la mayoría de condóminos se convocará a asamblea por segunda vez, en los términos antes indicados y sus acuerdos serán válidos independientemente del número de condóminos que asistan a la misma.

La Entidad que hubiese promovido la construcción del condominio designará administrador provisional hasta en tanto se satisfagan los requisitos señalados en la primera parte de esta disposición.

ARTICULO 61. El administrador del condominio deberá señalar a los comerciantes ambulantes, con la correspondiente intervención del inspector del mercado y sin lesionar los derechos de los condóminos, el sitio en las áreas comunes del condominio en que podrán ejercer su comercio el día de plaza.

ARTICULO 62. Las controversias que surjan respecto de las cuestiones de que trata el presente capítulo se tramitarán y se resolverán mediante procedimiento administrativo y de acuerdo con las siguientes reglas:

I. El titular de la pretensión ocurrirá ante el Primer Secretario de Gobierno o ante el Presidente Municipal respectivo, en su caso, mediante escrito en el que se deberán llenar los requisitos a que se refieren los artículos 327 y 328 del Código de Procedimientos Civiles.

En los casos de incurrir el condominio en violación de las prohibiciones contenidas en los artículos 58 y 59 de la presente Ley, el procedimiento se iniciará de oficio por el Jefe del Departamento Jurídico del Gobierno del Estado o por el Secretario de la Presidencia Municipal respectiva o por acuerdo de la mayoría de los condóminos, tomado en asamblea;

II. Del escrito a que se refiere la fracción anterior o del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio a que se refiere la misma disposición, se dará traslado por tres días al sujeto pasivo de la relación para que conteste en tres días lo que a su derecho convenga, con apercibimiento de que, de no hacerlo, se tendrán por ciertos los hechos narrados en el escrito de pretensión o acuerdo de iniciación del procedimiento, salvo prueba en contrario;

III. Dentro del término de quince días se señalarán día y hora determinados para la celebración de una audiencia de ofrecimiento y recepción de pruebas y, al concluir la misma, las partes podrán alegar verbalmente, asentándose en autos extracto de sus alegatos si lo solicitaren, pero sin que los mismos puedan exceder de quince minutos por cada parte, incluyendo las réplicas o contrarréplicas;

IV. El procedimiento se tramitará ante el Departamento Jurídico del Gobierno del Estado o ante el Secretario del Ayuntamiento respectivo, según sea la Entidad que haya ejecutado o controle el condominio. Integrado el expediente se pasará, para su resolución, al Primer Secretario de Gobierno o al Presidente Municipal, según el caso, para que dicte la resolución correspondiente. Sus fallos no admitirán recurso alguno.

ARTICULO 63. El Ejecutivo del Estado, por conducto del Primer Secretario de Gobierno o el Presidente Municipal, por sí o por medio de la persona que al efecto designen, podrán, en todo tiempo, imponerse de la administración y funcionamiento de los condominios a que se refiere este capítulo, para cerciorarse del cumplimiento de la Ley, del Reglamento de Condominio y Administración, así como de las demás obligaciones adquiridas por los condóminos.

ARTICULO 64. La Tesorería General del Estado, cuando lo estime pertinente o a solicitud de un (sic) cuarta parte de los condóminos, podrá practicar auditorías a los condominios a que se refiere el artículo 11 fracción II y el presente capítulo de esta Ley y sus resultados deberá hacerlos del conocimiento de la autoridad que hubiere intervenido en la construcción del mercado, así como de los interesados.

En caso de que de la auditoría resultaren responsabilidades a cargo del administrador, la Primera Secretaría de Gobierno o el Ayuntamiento procederán a destituirlo de inmediato de sus funciones y a designar un administrador interino en tanto la asamblea de condóminos integra la terna a que se refiere el artículo 60 de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere incurrido el administrador.

ARTICULO 65. Los administradores de los condominios a que este capítulo se refiere serán los ejecutores de las resoluciones administrativas dictadas en los procedimientos establecidos en este capítulo, sin perjuicio de que el Primer Secretario de Gobierno o el Presidente Municipal designen persona para tal efecto. Si se trata de obligaciones líquidas o susceptibles de liquidarse, para la efectivación de las mismas se hará uso de la facultad económico coactiva.

ARTICULO 66. El Estado y los municipios podrán participar en la construcción de los mercados con el carácter de condóminos, con los derechos y obligaciones inherentes, conservando las atribuciones que les competen como autoridades pero solamente podrán atribuirse en propiedad exclusiva la zona destinada al día de plaza.

ARTICULO 67. Liberado el Gobierno del Estado de las obligaciones contraídas en los términos del artículo 50 de esta Ley, podrá ser substituido en el ejercicio de las atribuciones que este capítulo le confiere por el ayuntamiento correspondiente.

CAPITULO VII

DE LOS GRAVAMENES.

ARTICULO 68. Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos sólo responderá del gravamen de la propiedad de que sea titular, bien sea que dichos gravámenes se constituyan con anterioridad o con posterioridad a la constitución del régimen. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen anterior a la adquisición, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 69. Todo gravamen constituido sobre cualquier piso, departamento, vivienda o local integrantes de un condominio incluirá los bienes y elementos comunes a cuyo uso y aprovechamiento tenga derecho el condómino.

CAPITULO VIII

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.

ARTICULO 70. 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 por una institución fiduciaria, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno o del terreno (sic) y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad, la Ley de Planeación y Urbanización del Estado y demás disposiciones aplicables.

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

Los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda o enajenar sus derechos a los mayoritarios, según avalúo practicado por una institución fiduciaria.

ARTICULO 71. En caso de ruina o vetustez del condominio, la mayoría de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la demolición o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella; pero los condóminos que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, con base en el precio del avalúo practicado por una institución de crédito.

ARTICULO 72. En todo lo no previsto por la presente Ley, se aplicará el Código Civil para el Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se abroga la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, de fecha 3 de abril de 1957 publicada en el suplemento al Periódico Oficial del Estado de fecha 11 de abril de 1957 y se derogan el Decreto No. 71 de fecha 17 de febrero de 1967 publicado en el Periódico oficial del Estado de fecha 20 de noviembre del mismo año, así como las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

SEGUNDO. Esta Ley entrará en vigor a los tres días de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique y observe.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO.- Morelia, Mich., a 16 de octubre de 1973.- DIPUTADO PRESIDENTE, LIC. Cutberto Tenorio González-. DIPUTADO SECRETARIO, Margarito Antúnez Domínguez.- DIPUTADO SECRETARIO, Arturo Valdés Garcia. Firmados.

Por tanto mando se publique y observe.

PALACIO DEL PODER EJECUTIVO.- Morelia, Mich., a 18 de Octubre de 1973.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL INTERINO DEL ESTADO,- LIC. José Servando Chávez Hernández.- EL PRIMER SECRETARIO DE GOBIERNO.- LIC. Efrén Contreras Vallejo. Firmados

N.DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

(P.O. 3 DE MAYO DE 2011, DECRETO NÚMERO 326)

ARTÍCULO PRIMERO. Notifíquese este Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para los efectos legales procedentes.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.