



Gobierno del Estado de Morelos

Consejería Jurídica

LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS

Fecha de Aprobación	1994/01/30
Fecha de Promulgación	1994/02/02
Fecha de Publicación	1994/02/02
Vigencia	1994/02/03
Expidió	XLV Legislatura
Publicación Oficial	3677 Periódico Oficial "Tierra y Libertad"

Observaciones generales.- El artículo segundo transitorio abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales del Estado de Morelos, de 1956/12/24 publicada en el POEM de 1956/12/26.

Noviembre de 1994

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- La presente Ley regula la constitución, modificación y extinción del régimen de condominio establecido por los artículos del 1106 al 1109 del Código Civil, así como el funcionamiento y administración de los bienes sujetos a dicho régimen.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a los artículos 1106 al 1109 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I.- LEY: La presente Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles;

II.- UNIDAD CONDOMINIAL: Cada una de las partes de propiedad singular y exclusiva, en que de conformidad con lo que establece al artículo 1106 del Código Civil, se divide un inmueble sujeto al régimen de condominio.

III.- CONDOMINO: La persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades con dominales, y a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

IV.- INDIVISO: Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad con dominal, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual.

V.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO: Es el reglamento de condominio y administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, en relación al uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos.

VI.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen de condominio para un inmueble determinado.

NOTAS:

VINCULACION.- La fracción II remite al artículo 1106 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO 3.- Para la constitución del régimen de condominio en cualquiera de sus modalidades, se requiere que los interesados obtengan de las autoridades competentes de conformidad con lo que establezcan las Leyes y reglamentos estatales y municipales, una declaración en el sentido de ser realizable el proyecto por hallarse dentro de las previsiones de los planes de desarrollo urbano de la localidad de que se trate. En lo administrativo, será aplicable la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales.

CAPITULO II DEL REGIMEN DE CONDOMINIO

ARTICULO 4.- De conformidad con el artículo 1106 del Código Civil, el Condominio es el régimen jurídico en que coexisten, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública ó a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al artículo 1106 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO 5.- 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 considere 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.

ARTICULO 6.- Los inmuebles sujetos al régimen de condominio pueden tener las siguientes modalidades:

I.- CONDOMINIO VERTICAL: En la que se trata de construcciones unidas estructuralmente, en la que cada condómino es propietario exclusivo de una unidad con-dominial y en común de todo terreno, y de las instalaciones y construcciones de uso general.

II.- CONDOMINIO HORIZONTAL: En la que cada con-domino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación en él construida, y copropietario de las áreas de terreno destinadas al uso común, así como de instalaciones y construcciones también de uso común;

III.- CONDOMINIO DE TERRENOS: En la que un terreno, previas las autorizaciones legales, se divide en unidades con-dominales consistentes en lotes de propiedad exclusiva; en los que cada condómino podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio, con elementos de propiedad común que necesariamente serán no solo las áreas de terreno para comunicación interna y con la vía pública, sino otros elementos e instalaciones de uso general de los que se mencionan en la fracción III del artículo 15, que sean suficientes para sustentar el régimen de condominio; y

IV.- CONDOMINIO MIXTO: En la que dentro de un mismo desarrollo o edificación con dominial concurren las características a que se refieren las tres fracciones anteriores.

En cualquiera de las modalidades anteriores, varios condominios podrán integrar un conjunto en el que aquéllos formen secciones de éste, por que cada sección tenga derecho al uso, disfrute o disposición de determinados bienes en común con otras secciones del conjunto.

El condominio de terrenos se sujetará al Reglamento que expida el ejecutivo del Estado.

ARTICULO 7.- El régimen de condominio de inmuebles se podrá constituir por el propietario, propietarios o copropietarios de un inmueble en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 6 de ésta Ley, por declaración unilateral de voluntad expresada en escritura pública que reúna los requisitos que adelante se establecen. El régimen podrá constituirse para edificaciones ya construidas, en proceso de construcción o en proyecto, así como para terrenos en la modalidad prevista en la fracción III del propio artículo 6.

ARTICULO 8.- Las unidades con-dominiales podrán tener los destinos que establezca en cada caso la autorización respectiva y que podrán ser: habitación, comercio, industria, ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas, agropecuarias y, en general, el desarrollo lícito de la actividad humana.

ARTICULO 9.- La escritura pública a que se refiere el artículo 7 deberá contener:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate;

II.- Una descripción general de las construcciones con especificación precisa de su ubicación dentro del terreno, así como de los límites de los edificios con sus alas o secciones;

III.- La descripción de cada unidad con-dominial, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacios para estacionamiento de vehículos, si los hubiere y demás datos necesarios para su identificación;

IV.- El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada unidad con-dominial y el porcentaje que le corresponda respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades con-dominiales que integran el condominio;

V.- El destino general del condominio y el especial de cada unidad con-dominial;

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

VII.- Constancia de haber obtenido la autorización previa a que se refiere el artículo 3 de esta Ley, y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de urbanización o de construcción que se requieran para el tipo de obras de que se trate;

VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta.

El monto de la fianza y su vigencia serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las Leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento de administración y de reserva para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento de condominio; y

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

Al apéndice de la escritura se agregarán copias debidamente certificadas por el notario, de los planos autorizados tanto los generales como los correspondientes a cada unidad con-dominial y a los elementos comunes. Así mismo se agregará el reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTICULO 10.- En los casos en que la declaración unilateral de voluntad para constituir el régimen de condominio sea expresada por las dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta Federal, Estatal o Municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de Titulación de la Tierra, podrá hacerse constar en escrito privado que reúna las características a que se refiere el

artículo 1805 del Código Civil, excepto el otorgamiento de fianza mismo que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite al artículo 1805 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTICULO 11.- La escritura o en su caso el documento privado de constitución del régimen de condominio de inmuebles que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 12.- En todo contrato para la adquisición de derechos sobre una unidad con-dominial se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura o documento constitutivo, que prevén los artículos 9 y 10 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento de condominio, certificada por fedatario público.

CAPITULO III DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 13.- Cada condómino, será propietario exclusivo de su unidad con-dominial y copropietario de los elementos y partes del inmueble que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su unidad sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos.

ARTICULO 14.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor nominal de su unidad con-dominial respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades con-dominiales, fijados en la escritura constitutiva para este efecto.

ARTICULO 15.- Son objeto de propiedad común:

I.- EN EL CONDOMINIO VERTICAL:

- 1.- El terreno en su totalidad;
- 2.- 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;
- 3.- 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, albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas;
- 4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general;
- 5.- Locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; y

6.- 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:

1.- El terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades con-dominiales;

2.- Las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general;

3.- 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.

Los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y gas, con excepción de los que sirvan sólo a una unidad con-dominial;

4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general.

5.- Los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes; y

6.- 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;

1.- Las áreas de terreno destinadas para comunicación interna y con la vía pública, así como aquellas que no forman parte de las unidades con-dominiales;

2.- 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;

Los conductos de distribución general de agua, drenaje, calefacción y gas.

3.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general; y

4.- 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.

ARTICULO 16.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros, techos y demás divisiones que separen entre sí las unidades con-dominiales. Las obras que se requieran en dichos entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades colindantes, serán por cuenta de los condóminos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 17.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 18 - Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 19.- El propietario de una unidad con-dominial puede usar, gozar y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio, pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de las mismas, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 41 de esta ley.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

ARTICULO 20.- Los arrendatarios, cesionarios del uso y los ocupantes de una unidad con-dominial deberán cumplir las obligaciones que a los condóminos imponen, la presente Ley, así como las que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio.

Todo contrato de arrendamiento o de cesión del uso por cualquier título que se celebre respecto de una unidad con-dominial deberá incluir la obligación del arrendatario o cesionario de aceptar el reglamento de condominio y administración respectivo, agregándose un ejemplar de dicho reglamento a cada contrato.

ARTICULO 21.- Cada condómino usará de su unidad con-dominial, en forma ordenada y tranquila, no podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de acuerdo con la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

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 operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de 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; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del artículo 41 de esta ley.

ARTICULO 22.- En los condominios construidos bajo la modalidad vertical, los condóminos de las unidades con-dominiales situadas en el primero y último pisos, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar

para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, 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 ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 23.- Cada condómimo podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad con-dominial, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecten a los bienes comunes, o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ARTICULO 24.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, las fachadas y los sótanos, cuando sean de uso común, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos, en los bienes comunes, ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

ARTICULO 25.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previas las licencias necesarias, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, 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, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- La reparación de vicios ocultos en las construcciones, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, será por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada unidad representen sobre el valor total de las mismas; en su caso se reclamará el importe de las reparaciones con cargo a la fianza que prevé el artículo 9 fracción VIII de esta Ley;

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

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta del administrador;

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan el uso

permanente de una parte o servicio común, aunque sea un solo dueño, y las que desmeriten cualquier unidad con-dominial, en los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, en el caso de un sólo dueño, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además , si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPITULO IV DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 26.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designen los condóminos reunidos en asamblea; en los términos de esta Ley y del Reglamento de Condominio.

ARTICULO 27.- Corresponderá al administrador:

- I.- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio;
- II.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- III.- Mantener y operar las instalaciones y servicios generales;
- IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación;
- V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 25 de esta Ley;
- VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que se designe a otra persona;
- VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, así como las cuotas que establezca la asamblea;
- VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio;
- IX.- Otorgar recibo por las cantidades que recaude;
- X.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de su recepción por éste o por la persona que para ello hubiere autorizado, estado de cuenta que comprenda por lo menos lo siguiente:
 - a) Relación de los gastos efectuados durante el mes anterior;
 - b) Relación de ingresos del mes anterior con expresión de su origen, así como de los recursos existentes;
 - c) Relación de condóminos, con expresión de las cuotas pagadas y de las pendientes de pago;El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicho estado, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con el mismo.
- XI.- Rendir a la asamblea de condóminos la cuenta anual de su gestión, y formular una propuesta de presupuesto de gastos para el año siguiente.
- XII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos por infracción a lo dispuesto por el artículo 23 de esta Ley;

XIII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento de Condominio y de la escritura constitutiva; y

XIV.- Cumplir las demás funciones y obligaciones que establezcan a su cargo la Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 28.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial necesitaran acuerdo favorable de los condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 51% del valor total de inmueble, salvo los casos en que esta Ley, el Reglamento de Condominio o la escritura constitutiva exijan una representación mayor.

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

CAPITULO V DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO 29.- Los condóminos reunidos en asamblea resolverán los asuntos de interés común del condominio, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan al administrador, se celebrarán cada vez que sea necesario pero obligatoriamente una vez al año.

Las asambleas son generales cuando afecten al interés de todos los condóminos de un condominio. Podrán celebrarse asambleas de grupo en los siguientes casos:

- a) En lo previsto en el último párrafo del artículo 6 de esta ley,
- b) Cuando de acuerdo con el reglamento de condominio, un bien o grupo de bienes o instalaciones estén destinadas a servir sólo a una parte de los condóminos y por ello se establecen normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTICULO 30.- Las asambleas, tanto las generales como las de grupo, se sujetarán a las siguientes prevenciones:

I.- Se celebrarán cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento de Condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al indiviso que corresponda a su unidad con-dominial, expresado en la escritura constitutiva;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción de la parte que hubieran pagado y corresponderá al

acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con una constancia expedida por el administrador del último saldo pendiente de cubrirse aceptado por deudor y acreedor que permita determinar la proporción en que les corresponda el voto;

IV.- La votación será personal, nominal y directa; pero el Reglamento de Condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;

V.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos excepto en los casos en que la presente Ley o el Reglamento de Condominio prescriban una mayoría especial;

VI.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos se requerirá, además, el 50 % de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos;

VII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento de Condominio. Fungirá como secretario el administrador, si es persona física, y si es moral, la persona que legalmente la represente;

VIII.- El secretario llevará un libro de actas. Las actas serán autorizadas, con la fé del propio secretario o de Notario Público, y por el presidente de la asamblea, salvo lo que disponga el Reglamento; y

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTICULO 31.- Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán por lo menos con diez días de anticipación, por el administrador, por el comité de vigilancia o por condóminos cuyos indivisos representen por lo menos el 25% del valor total del condominio. El Reglamento de Condominio podrá establecer casos en que la convocatoria se haga sin cumplir el plazo antes señalado.

Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quorum del 75% del valor total del condominio; cuando se realicen por segunda convocatoria, el quorum será cuando menos del 51% de dicho valor. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

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

ARTICULO 32.- La convocatoria expresará; día, hora y lugar dentro del condominio en que deberá celebrarse la asamblea. Salvo que el Reglamento autorice lugar distinto; así mismo incluirá el orden del día. Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hubieren señalado mediante nota por escrito, además del envío de la nota anterior el administrador fijará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

ARTICULO 33.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:

- I.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Así mismo fijar la remuneración del administrador que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo;
- II.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;
- III.- Nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con una y hasta tres personas;
- IV.- Resolver sobre la garantía que deba otorgar el administrador para caucionar el fiel desempeño de su cargo;
- V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;
- VI.- Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado, cuyo monto se aplicará a cada unidad condominial en la proporción de su propio indiviso.
Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento de Condominio. El fondo de reserva mientras no se use deberá invertirse en valores bancarios o de gobierno. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar oportunamente con el numerario que cubra los gastos del condominio;
- VIII.- Fijar las modalidades con que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino conforme a la fracción IX, del artículo 9, de esta Ley;
- IX.- Acordar que se proceda contra el administrador por infracción a esta Ley, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;
- X.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 27, fracción I;
- XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, sin perjuicio de las funciones conferidas al administrador;
- XII.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables; y
- XIII.- Las demás que le confieran la presente Ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 34.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- II.- Vigilar que el administrador cumpla con las funciones que le corresponde de acuerdo con la presente ley y el reglamento de condominio;
- III.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 25 , fracción I;
- IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;
- V.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;
- VI.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VII.- Informar a la asamblea sobre la revisión que haga de los adeudos de condóminos que el administrador reporte como incumplidos;
- VIII.- Apoyar al administrador en las medidas a tomar, para que los condóminos cumplan oportunamente con sus obligaciones;
- IX.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su juicio sea necesario;
- X.- Las demás que se deriven de esta ley y de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio.

CAPITULO VI DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ARTICULO 35.- El reglamento a que se refiere la fracción V, del artículo 2 de esta Ley, contendrá por lo menos lo siguiente:

- I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;
- II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III.- Reglas para convocar y celebrar asambleas de condóminos y persona que deba presidirla;
- IV.- Normas para la selección, remuneración y remoción del administrador, así como las facultades que se le otorguen;
- V.- Forma de designación y remoción del comité de vigilancia, y sus atribuciones;
- VI.- Sin perjuicio de las disposiciones de esta Ley, mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio; y
- VII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTICULO 36.- El reglamento de condominio será obligatorio para nuevos adquirentes y causahabientes.

ARTICULO 37.- 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 deberán ser tomados por el voto de la mayoría del número de condóminos y, además, por la representación de las tres cuartas partes del valor del condominio.

ARTICULO 38.- Toda modificación deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO VII DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 39.- Cada condómino debe contribuir en proporción del indiviso que corresponda a su unidad con-dominial, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos a que se refiere la fracción VII, del artículo 27 de esta Ley.

ARTICULO 40.- El Reglamento de Condominio podrá establecer reglas especiales para la distribución de los gastos cuando el condominio conste de diferentes partes y alguna o algunas de ellas sirvan únicamente a un grupo de condóminos.

ARTICULO 41.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente causarán intereses al tipo legal o al que fijen el reglamento del condominio 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 los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento de condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarla cuando existan 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.

ARTICULO 42.- El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones además de ser responsable de los daños y perjuicios que causen a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por el voto de un mínimo del 75% del valor del condominio.

ARTICULO 43.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino,

la desocupación de la unidad con-dominial. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 44.- Los condóminos cubrirán independientemente de los impuestos que cause su unidad con-dominial, la parte que les corresponda de los que causen los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 45.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento de condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes.

CAPITULO VIII DE LOS GRAVAMENES

ARTICULO 46.- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades con-dominiales de un condominio.

Cada condómino responderá sólo del gravamen que corresponda a su unidad con-dominial. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 47.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento de condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las unidades con-dominiales, aunque éstas 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 adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

CAPITULO IX DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 48.- 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 lo han logrado los minoritarios.

ARTICULO 49.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial de condóminos que representen por lo menos el 51% del valor del condominio podrá resolver la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

CAPITULO X CONDominio DE MERCADOS

ARTICULO 50.- La construcción, modificación, extinción del régimen de condominio sobre inmuebles destinados a mercados, requerirá de autorización previa y expresa de la autoridad municipal competente, la que sólo se otorgará cuando el funcionamiento y control administrativo de dichos mercados queden reservados a la autoridad municipal en los términos de la Ley de Mercados y de otras leyes y reglamentos aplicables.

NOTAS:

VINCULACION.- Remite a la Ley de Mercados del Estado de Morelos.

ARTICULO 51.- En los inmuebles destinados para mercados y sometidos al régimen de condominio se aplicarán las siguientes reglas:

- 1.- El Administrador del Mercado será nombrado como lo disponga la Ley de Mercados. El Administrador del Condominio nombrado por los condóminos limitará su actuación a las relaciones entre condóminos y su representación en lo que toca a los bienes comunes, sin intervenir en el funcionamiento y control del mercado.
- 2.- Para modificar el destino general del inmueble y los giros asignados a cada Unidad Con-dominial, se requerirá la autorización previa y expresa de la autoridad municipal.
- 3.- La adquisición y arrendamiento o cesión del uso por cualquier título de Unidades Con-dominiales estará sujeta a las normas generales que establece la Ley de Mercados y a las particulares que la autoridad municipal determine en su autorización, a efecto de impedir la concentración inmobiliaria y el intermediarismo, y de fomentar que los propietarios de Unidades Con-dominiales sean los propios comerciantes.

4.- Ningún condómino, arrendatario, cesionario del derecho de uso u ocupante de una Unidad Con-dominial podrá usarla para un giro distinto al autorizado. La contravención de lo dispuesto en esta regla se considerará como una violación grave del Reglamento de Condominio.

NOTAS:

VINCULACION.- El número 1 y 3, remiten a la Ley de Mercados del Estado de Morelos.

ARTICULO 52.- Toda obra de construcción, mejora, adaptación o modificación en los mercados sometidos al régimen de condominio, requerirán autorización previa y expresa de la autoridad municipal.

ARTICULO 53.- El condominio de mercados legalmente constituido, sujetará su funcionamiento y control administrativo, como servicio público, a las disposiciones de la Ley de Mercados y demás leyes y reglamentos aplicables.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones del Código Civil, la presente Ley, la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales y su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento de Condominio.

NOTAS:

VINCULACION.- El primer párrafo remite a la Ley de Mercados del Estado de Morelos.

El segundo párrafo remite al Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico "Tierra y Libertad" órgano oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se deroga la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales del Estado de Morelos", de fecha 24 de diciembre de 1956 y publicada el día 26 de diciembre de 1956, así como las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

TERCERO.- Las normas relativas al Régimen de Condominio, de la Ley de Fraccionamientos, Conjuntos Habitacionales y Condominios continuará aplicándose en materia administrativa siempre que no contravengan el presente ordenamiento.

Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado a los treinta y un días del mes de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

LA C. PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

**DIP. MA. ELENA ESPIN OCAMPO
SECRETARIO**

**DIP. ANGEL RIVERA BELLO
SECRETARIO**

DIP. NEREO BANDERA ZVALETA.

Por tanto mano, se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.
Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los dos días del mes de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
ANTONIO RIVA PALACIO LOPEZ
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALFREDO DE LA TORRE Y MARTINEZ
Rúbricas