

LEY DE CONDOMINIOS, REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL

PO 31 de octubre de 1981
Última reforma: 24 de julio de 2004

GRISelda ÁVAREZ, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el h. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente Decreto:

DECRETO NO. 160

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforma el Artículo 947 del Código Civil del Estado de Colima para quedar como sigue:

ARTÍCULO 947.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento, común de aquel o a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario, podrá enajenar, hipotecar, o gravar en cualquier forma su piso, departamento, vivienda, casa o local sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En cualquiera de estos actos se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros conjuntamente con el piso, departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por la escritura en que se hubiere establecido el régimen de propiedad por las de compra-venta correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la disposiciones del Código Civil y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este Artículo.

ARTÍCULO SEGUNO.- Se aprueba la Ley de Condominios, reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil.

CAPÍTULO I

DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 1.- El régimen de propiedad en Condominios de inmuebles puede originarse:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de que consta un Edificio o que hubieren sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

II. Cuando los diferentes pisos, departamento, vivienda, casas o locales que se construyen dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserva en los términos del artículo que se reglamenta, se destinen a la enajenación a personas distintas.

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

ARTÍCULO 2.- Antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener la autorización que en su caso expedirá el ayuntamiento del lugar de ubicación, por conducto de la dependencia municipal competente, previo el pago de los derechos señalados por la ley de hacienda de cada municipio.

ARTÍCULO 3.- La persona que solicite autorización para edificar un condominio, presentará a la dependencia municipal competente el proyecto firmado por el propietario y por el Director responsable de obra del mismo, que contendrá los siguientes requisitos:

- I. Señalar domicilio para recibir notificaciones dentro del municipio de ubicación del condominio.
- II. La fuente de abastecimiento de cada uno de los servicios públicos, especialmente el del agua potable.
- III. Ubicación del drenaje y alcantarillado y la solución a la descarga de aguas negras y pluviales.
- IV. Las formas de acceso y la distribución vial dentro y fuera del condominio.
- V. Los lugares y forma de estacionamiento de vehículos dentro del condominio.
- VI. Los lugares para la carga y descarga en condominios comerciales e industriales.
- VII. La distribución de las instalaciones eléctricas, telefónicas y de gas.
- VIII. La solución al problema de la contaminación ambiental en los condominios comerciales e industriales.
- IX. La especificación del área privada que el propietario se reserve dentro de los terrenos del condominio, si así lo decide este, siempre que no obstruya o impida la realización o el disfrute de las áreas de uso común.
- X. Especificación y delimitación de las áreas de uso común.

ARTÍCULO 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio se declarará por el o los propietarios en escritura pública, en la que deberá insertarse la autorización y se hará constar:

- I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si esta ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.
- II. La constancia de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras.
- III. La descripción y plano general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- IV. La descripción y plano de cada departamento, piso, vivienda, casa o local su número situación, medidas, piezas de que conste espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo.
- V. El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada piso, departamento, vivienda, casa, o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio.
- VI. El destino general del condominio y el especial de cada piso, departamento, vivienda, casa o local.
- VII. 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.
- VIII. Características y monto de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la ejecución de la construcción del condominio en general y los vicios de éste, que será determinado por la dependencia municipal al otorgarse, en su caso, la autorización a que se refiere el artículo 2º de esta ley.
- IX. La constitución de la asociación de Condóminos que contendrá los Estatutos de la misma.
- X. El Reglamento del Condominio que corresponda.
- XI. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al Apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas, pisos o locales y a los elementos comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

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

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

ARTÍCULO 5.- En todo contrato para adquisición de los derechos para un piso, departamento, vivienda, casa o local sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por Notario Público.

ARTÍCULO 6.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS COMUNES

ARTÍCULO 7.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario esté en posesión de uno o más de los pisos, departamento, viviendas, casa o locales a que se refiere el artículo que se reglamenta y, para los términos de esta Ley a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

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

ARTÍCULO 8.- 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.

ARTÍCULO 9.- Son objetos de propiedad común de todos los propietarios:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general.

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

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

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.

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

ARTÍCULO 10.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, pisos viviendas, casa o locales.

ARTÍCULO 11.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 12.- 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.

ARTÍCULO 13.- El condómino de un piso, departamento, vivienda, casa o local, puede disponer, usar o gozar de él con las limitaciones y prohibiciones que esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, pero no podrá ser objeto de venta o arrendamiento en forma restringida partes de los mismo, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar para

estacionamiento de uso común. El incumplimiento de esta disposición podrá originar la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 25 de esta Ley.

ARTÍCULO 14.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda, casa o local, el inquilino disfrutará del derecho del tanto, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.

ARTÍCULO 15.- Cada condómino u ocupante del piso departamento, vivienda, casa o local lo usará 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 aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condómino 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 mismo efectos.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, a un 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.

En caso de arrendamiento, el inquilino tendrá las obligaciones a que se refiere este artículo.

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.

ARTÍCULO 16.- Los condóminos del piso, o departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casa o locales situados en aquel o en este no tendrán más derechos que los restantes condominios.

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 techos ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 17.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, piso, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las partes 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, deberán abstenerse de todo acto, aun 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.

ARTÍCULO 18.- Serán por cuenta de los respectivos propietarios o condóminos las obras que requieran los techos pisos medianeros y las paredes o otras divisiones que tengan el mismo carácter.

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

En los condominios de construcción vertical, además de las anteriores disposiciones, serán por cuenta de todos los condóminos las obras que requieran los techos y los sótanos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos parciales.

ARTÍCULO 19.- 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 sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos pero con cargo al presupuesto de gastos respectivo de mantenimiento y administración. Cuando este 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 que tenga el inmueble, cuando no sea posible repetir contra el vendedor o el constructor, serán por cuenta de todos los propietarios o condóminos, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del inmueble.

III. Para realizar obras puramente voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los condóminos.

IV. Los condóminos no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales excepto las reparaciones o reposiciones urgentes y siempre que falte el administrador.

V. Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier piso, departamento, vivienda, casa o local.

CAPÍTULO III

DE LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 20.- Al constituirse el régimen de propiedad en condominio conforme al artículo 4° de esta Ley, se constituirá además la Asociación de Condóminos que estará integrada por los propietarios de los inmuebles que integran el régimen y la cual ejercerá la representación legal del condominio de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los Estatutos de la Asociación y en el Reglamento del condominio.

La Asamblea General será el órgano supremo de la Asociación de Condóminos, pero ésta podrá tener Asambleas de Grupo convocadas para resolver los casos previstos en el artículo 31 de esta Ley. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos una vez por año y tanto ellas como las de grupos, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento del Condominio.

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

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

IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento del Condominio prescriban una mayoría especial.

V. Cuando un solo condómino represente cuando menos el 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 38 de esta Ley, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por personas distinta al administrador

VI. Las Asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento del Condominio, según lo dispuesto en el Artículo 27, fracción VI de esta Ley. Fungirá como Secretario de ellas el Administrador, si es persona física y si lo es moral, la persona que esta designe.

VII. El Secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por la Secretaría General de Gobierno del Estado. Las actas, por su parte, serán autorizadas con la fé del propio Secretario o del Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y el del Comité de Vigilancia.

VIII. El Secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informara por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTÍCULO 21.- Las Convocatorias para la celebración de Asambleas se harán en los términos de la fracción XI del artículo 24 de esta Ley.

Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

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

ARTÍCULO 22.- La Asamblea General tendrá las facultades siguientes:

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

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

III. Nombrar y remover un comité de vigilancia que podrá constituirse con una o hasta tres personas.

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

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 adquisición o reposición de implementos y maquinaria, así como el de reserva con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada piso, departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

VIII. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposición aplicable.

IX. Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en la fracción I del artículo 24 de esta Ley.

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

XI. Modificar la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación de Condóminos, así como el Reglamento del Condominio, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, dentro de las disposiciones legales aplicables.

XII. Otorgar al administrador Poder General para pleitos, cobranzas y actos de la administración con facultades especiales en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente en el estado, para la defensa y la representación legal del condominio.

XIII. Las demás que le confiera la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 23.- Los Condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos en los términos de esta Ley y del Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 24.- Corresponderá al Administrador:

I. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes quedan comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares serán resueltos en las

asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el Administrador o la persona designada al efecto.

II. Recabar y conservar los libros y documentos relacionados con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

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

IV. Ser el ejecutor de los acuerdos de la Asamblea General y, previa autorización de la misma, representar a la Asociación de Condóminos con las facultades que la Asamblea General decida, y realizar todos los actos de administración y conservación del Condominio.

V. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 21 de esta Ley.

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

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

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

IX. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

X. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta que demuestre:

A).- La relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.

B).- El estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla una relación de los mismos en la que consten las cantidades de mantenimiento y administración y de reserva, con expresión de saldos de cuentas pendientes de cubrirse.

C).- El saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se designará en el mes siguiente. El condómino tendrá un plazo de 15 días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V del artículo 24 de esta Ley.

XI. Convocar a asambleas, cuando menos con 10 días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, más día y hora en que se celebrarán, incluyendo la orden del día. Los condóminos o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos podrán convocar a asamblea sin intervención del Administrador cuando acrediten ante el Juez competente que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según se establece en el siguiente artículo.

En caso de urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

XII. Ecigir con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 19 de esta Ley las responsabilidades en que incurra.

XIII. Cuidar de la debida observación de las disposiciones de esta Ley, del Reglamento del Condominio y de la escritura constitutiva.

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

ARTÍCULO 25.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general.
 - II. Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior.
 - III. Dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 21, fracción I, de esta Ley.
 - 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 de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta al Administrador.
 - VIII. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
 - IX. Convocar a la asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.
- Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidad en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.
- X. Las demás que se deriven de esta Ley, de otras que impongan deberes a su cargo, de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 26.- DEROGADO

CAPÍTULO IV

DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 27.- El Reglamento del Condominio contendrá:

- 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. Forma de designación y facultades del Administrador.
- III. Requisitos que debe reunir el Administrador y las bases de su remuneración y los casos en que proceda su remoción.
- IV. Lo dispuesto en las dos fracciones anteriores, respecto al comité de vigilancia.
- V. Medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento, y operación de la comunidad.
- VI. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá.
- VII. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTÍCULO 28.- Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al Reglamento que exista.

ARTÍCULO 29.- Para modificar el Reglamento del Condominio será necesario el acuerdo del 75% de los condóminos.

CAPÍTULO V

GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 30.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 24, fracción VII, de esta Ley.

ARTÍCULO 31.- 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. En el Reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTÍCULO 32.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Tras aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el comité de vigilancia 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 del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas de mantenimiento y administración y reserva.

Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando ente 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 dicho pago las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

ARTÍCULO 33.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el derecho al tanto, en los términos del Reglamento del Condómino. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

ARTÍCULO 34.- Los créditos a que se refieren los artículos anteriores, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas, casas o locales aunque sean enajenados; quienes los adquieran tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2882, fracción IX del Código Civil.

ARTÍCULO 35.- Con excepción de lo consignado en el párrafo segundo del artículo 34 de esta Ley, las controversias que se susciten entre los condóminos con motivo del condominio y de las disposiciones de esta Ley, se tramitarán en juicio sumario.

ARTÍCULO 36.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del piso, departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiera se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior, en la vía sumaria o en la que corresponda legalmente, según el caso.

ARTÍCULO 37.- Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes de uso común, así como los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Para los efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda, casa o local se inscribirán y valuarán separadamente en Catastro, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes.

ARTÍCULO 38.- Todas las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como las demás disposiciones legales aplicables serán tramitadas en la vía civil sumaria.

CAPÍTULO VI

DE LOS GRAVÁMENES

ARTÍCULO 39.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, vivienda, casa o locales de un condominio, bien sea que esos gravámenes se establezcan por el constituyente del condominio, por el constructor del mismo o por todos los condóminos o por alguno de éstos, respecto de lo que les pertenezcan.

ARTÍCULO 40.- Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 41.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, pisos, viviendas, casas o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

En caso de venta o transmisión de dominio por el título que sea de un condominio, el propietario deberá entregar al adquirente constancia de no adeudo expedida por el Administrador del condominio y anexarse a la escritura que otorgue el Notario.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes.

CAPÍTULO VII

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 42.- Si el Condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos tres cuartas partes de su valor, según peritaje que se practique por la dependencia municipal competente, una mayoría de condóminos de por lo menos el 51% podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes que queden o, en su caso, la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre la copropiedad.

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

En los casos a los que se refiere en 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 enajenar sus derechos, según avalúo que se practique por la dependencia municipal competente o por perito valuador designado para el efecto. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ello convienen los minoritarios, y será forzosa a los seis meses, al precio e avalúo, si dentro dicho término los minoritarios no han logrado enajenar sus derechos a favor de terceros.

ARTÍCULO 43.- En caso de ruina o deterioro grave del condominio, una mayoría mínima del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de la dependencia municipal competente, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta, aplicando las prevenciones del artículo anterior.

ARTÍCULO 44.- En caso de destrucción parcial o total del inmueble, si este estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción, debiéndose depositar su valor ante una institución de crédito, de donde se retirarán los fondos que sean necesarios par la reconstrucción. Esto no tendrá lugar si los condóminos que representen las tres cuartas partes del derecho sobre el inmueble optan porque se distribuya el importe del seguro entre los condóminos y se proceda a la venta del inmueble, en los términos del artículo anterior.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Se modifica el artículo 947 del Código Civil del Estado, quedando vigente en los términos indicados en este Decreto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se deroga el Decreto número 29 del día 29 de Enero de 1965, publicado en el Periódico Oficial del día 13 de febrero de 1965 y todas las disposiciones que se opongan a los preceptos legales a que se refiere este Decreto.

ARTÍCULO TERCERO.- Tanto la Reforma del Artículo 947 del Código Civil como la Ley de Condominios, Reglamentaria de este mismo precepto legal, a que se refiere este Decreto, entrarán en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

La Gobernadora Constitucional del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto del Poder Legislativo a los veintiocho días del mes de Septiembre de mil novecientos ochenta y uno.- Diputado Presidente, JORGE SALAZAR RODRÍGUEZ.- Rúbrica.- Diputada Secretaria YOLANDA DELGADO OLIVERA.- Rúbrica.- Diputado Secretario, LIC MARCELINO BRAVO JIMÉNEZ.- Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Palacio de Gobierno, Colima, Colima, a 5 de octubre de 1981.- La Gobernadora Const. del Estado, LICDA. GRISELDA ÁLVAREZ,- Rúbrica – El Secretario Gral. de Gobierno, LIC. CARLOS DE LA MADRID VIRGEN.- Rúbrica.