

# Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

**ORDENAMIENTO VIGENTE:** publicado el 31 de diciembre de 1998 en el *Diario Oficial de la Federación* y el 7 de enero de 1999 en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

(Actualizada al 10 de febrero del 2000)

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

**ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN**, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

## DECRETO

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, D E C R E T A:

## LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

### TÍTULO PRIMERO

### DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

### CAPÍTULO I

#### De las Disposiciones Generales

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

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

**ÁREAS Y BIENES COMUNES:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.

**ASAMBLEA:** Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

**MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

**PROCURADURÍA:** Se refiere a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**REGLAMENTO:** Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

**UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

## CAPÍTULO II

### De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

**ARTÍCULO 3.-** Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

**ARTÍCULO 4.-** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 5.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

- a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

**ARTÍCULO 6.-** Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

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

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

**ARTÍCULO 7.-** Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

**ARTÍCULO 8.-** En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la Ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad.

**ARTÍCULO 9.-** El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley;

II.- El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y

III.- Derogada

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

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

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Así mismo cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes;

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

IV.- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

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

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

VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

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

IX.- Derogada

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

XI.- Derogada

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

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

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

**ARTÍCULO 12.-** Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de

los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

**ARTÍCULO 13.-** En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del Acta Constitutiva del Condómino y copia del reglamento.

**ARTÍCULO 14.-** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según el caso.

## TÍTULO SEGUNDO

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

#### CAPÍTULO I

##### Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

**ARTÍCULO 15.-** Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

**ARTÍCULO 16.-** Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

**ARTÍCULO 17.-** El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

**ARTÍCULO 18.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

**ARTÍCULO 19.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

**ARTÍCULO 20.-** Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 21.-** El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

**ARTÍCULO 22.-** El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

- a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.
- c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas.

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

- a. En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
- b. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;
- c. Cuando el condómino cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Sí el cambio se refiere al precio, el condómino sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;
- d. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días naturales después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa

respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo.

**ARTÍCULO 23.-** Los condóminos, y en general los habitantes del condominio, no podrán:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad 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;

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

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

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

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

VI.- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio;

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

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

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

IX.- Realizar obras en la propiedad individual que puedan proponer en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condómino o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

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

**ARTÍCULO 24.-** La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos.

## CAPÍTULO II

### De los Bienes Considerados de Propiedad Común

**ARTÍCULO 25.-** Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas 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 de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

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

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

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

**ARTÍCULO 26.-** Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

**ARTÍCULO 27.-** En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**ARTÍCULO 28.-** 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 previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración



pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

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

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

Derogado;

III.- Para realizar obras nuevas que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio;

IV.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley;

VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley; y

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

**ARTÍCULO 29.-** Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

**ARTÍCULO 30.-** Derogado

## TÍTULO TERCERO

### DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

#### CAPÍTULO I

##### De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

**ARTÍCULO 31.-** La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

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

II.- Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

**ARTÍCULO 32.-** Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

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

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

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

**ARTÍCULO 33.-** Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

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

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

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley;

IV.- Derogada;

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

VI.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;

VII.- En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 34, fracción IV;

VIII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley;

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

X.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:

- a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad;
- b) Modifica el reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

**ARTÍCULO 34.-** Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

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

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

- a) El administrador,
- b) El comité de vigilancia, o
- c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría;

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

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

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

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

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

VII.- En el caso de las Asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 31 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

**ARTÍCULO 35.-** La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

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

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

III.- Fijar la remuneración relativa al administrador;

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

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI.- Nombrar y remover al comité de vigilancia;

VII.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 36.-** Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

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

II.- La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **De la Administración**

#### **Sección Primera**

##### **Del Nombramiento y Facultades de los Administradores**

**ARTÍCULO 37.-** Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de esta Ley y el reglamento.

**ARTÍCULO 38.-** Para desempeñar el cargo de administrador:

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

II.- En el caso de persona física o moral deberá acreditar experiencia en administración condominal.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 39.-** La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general.

**ARTÍCULO 40.-** En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quién otorgue la escritura constitutiva del condominio.

**ARTÍCULO 41.-** Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza correspondiente.

**ARTÍCULO 42.-** Siendo el administrador un condómino, su encargo será por un año, y será posible su reelección sólo por un período consecutivo más. Pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

**ARTÍCULO 43.-** Corresponderá al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría;

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

- b) Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos, que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos;
- c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y
- d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33;

XIII.- Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento;

XIV.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;

XVI.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley;

XVIII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y

XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

Derogado.

**ARTÍCULO 44.-** Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

**ARTÍCULO 45.-** Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

- I.- Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 43;

II.- Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

**ARTÍCULO 46.-** Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 33 de esta Ley, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante sus votos se elija al comité de administración, en el entendido de que cada administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

## Sección Segunda

### Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia

**ARTÍCULO 47.-** Los condominios deberán contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

**ARTÍCULO 48.-** El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

**ARTÍCULO 49.-** El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;

II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;

V.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;

VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VII.- Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;



IX.- Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

X.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario; y

XI.- Las demás que se deriven de esta Ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

**ARTÍCULO 50.-** Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

**ARTÍCULO 51.-** Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 49 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

## TÍTULO CUARTO

### DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

#### CAPÍTULO I

##### Del Reglamento del Condominio

**ARTÍCULO 52.-** La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

I.- Derogada.

II.- Derogada.

**ARTÍCULO 53.-** El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 31 de esta Ley;

VIII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;

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

X.- Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;

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

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

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

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

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

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

XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública; y

XVIII.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

**ARTÍCULO 54.-** Derogado.

**ARTÍCULO 55.-** El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del Art. 10 de esta Ley.

Asimismo deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley.

## CAPÍTULO II

### De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

**ARTÍCULO 56.-** Las aportaciones de las cuotas de los condóminos, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley, se establecerán para:

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

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

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o
- b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

**ARTÍCULO 57.-** Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

**ARTÍCULO 58.-** Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

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

**ARTÍCULO 59.-** La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

**ARTÍCULO 60.-** Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

**ARTÍCULO 61.-** Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

**ARTÍCULO 62.-** Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los Gravámenes al Condominio**

**ARTÍCULO 63.-** Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

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

**ARTÍCULO 64.-** Derogado.

### **CAPÍTULO IV**

#### **De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal**

**ARTÍCULO 65.-** La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II.- Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes; y

III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

**ARTÍCULO 66.-** Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

Asimismo la Procuraduría, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

**ARTÍCULO 67.-** La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

**ARTÍCULO 68.-** El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;

II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o

III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

**ARTÍCULO 69.-** Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

**ARTÍCULO 70.-** Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

**ARTÍCULO 71.-** Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

**ARTÍCULO 72.-** En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquéllos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

**ARTÍCULO 73.-** En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**ARTÍCULO 74.-** El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

**ARTÍCULO 75.-** Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

## TÍTULO QUINTO

### DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

#### CAPÍTULO ÚNICO

**ARTÍCULO 76.-** Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular.

**ARTÍCULO 77.-** Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que de los programas que la administración pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

III.- Establecer convenios con la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida ésta, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, reglamento y el libro de actas de asamblea.

**ARTÍCULO 78.-** La administración pública del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

**ARTÍCULO 78-bis.-** En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

## TÍTULO SEXTO

### DE LA CULTURA CONDOMINAL

#### CAPÍTULO ÚNICO

**ARTÍCULO 79.-** Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

**ARTÍCULO 80.-** La Procuraduría proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

**ARTÍCULO 81.-** Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, por lo menos, una vez al año.

**ARTÍCULO 82.-** La administración pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

## TÍTULO SÉPTIMO

### DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

#### CAPÍTULO ÚNICO

**ARTÍCULO 83.-** Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por Institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y
- b) La extinción total del régimen.

**ARTÍCULO 84.-** En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

**ARTÍCULO 85.-** Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.



## TÍTULO OCTAVO

### DE LAS SANCIONES

#### CAPÍTULO ÚNICO

**ARTÍCULO 86.-** Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

**ARTÍCULO 87.-** La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

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

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de uno a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; y

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

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

**ARTÍCULO 88.-** Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 89.-** Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, la Procuraduría deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley antes citada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el **Diario Oficial de la Federación**. Para su mayor difusión, publíquense en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** Se aboga la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el **Diario Oficial de la Federación** el 28 de diciembre de 1972, así como sus reformas y adiciones; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

**TERCERO.-** La administración pública del Distrito Federal, deberá expedir los criterios generales a que se refieren los artículos 6, fracción II y 77, fracción tercera de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

**CUARTO.-** La Procuraduría en un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, implementará un programa especial durante un período de seis meses, que promueva y facilite la regularización de aquellos que constituidos en este régimen de propiedad en condominio no cumplen con lo establecido en el Título Tercero en su Capítulo II y Artículo 53 de esta Ley.

México, D.F., a 21 de diciembre de 1998.- Dip. **Juan Marcos Gutiérrez González**, Presidente.- Sen. **Mario Vargas Aguiar**, Presidente.- Dip. **Ma. del Socorro May López**, Secretario.- Sen. **Víctor Hugo Islas Hernández**, Secretario.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.- **Ernesto Zedillo Ponce de León**.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, **Francisco Labastida Ochoa**.- Rúbrica.

**ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL 10 DE FEBRERO DEL 2000**

**PRIMERO.-** Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** Las Reformas a que se refiere este decreto entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Publíquese este dictamen, para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.

**TERCERO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**Salón de sesiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a 28 de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.- POR LA MESA DIRECTIVA.- DIP. RENE BALDOMERO RODRIGUEZ RUIZ, PRESIDNETE.- FIRMA.- DIP. YOLANDA TELLO MONDRAGON, SECRETARIO.- FIRMA.**

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48, 49 y 67, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio, en la Residencia Oficial de la Jefa de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, a los diez días del mes de enero del dos mil.- **LA JEFA DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, ROSARIO ROBLES BERLANGA.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, LEONEL GODOY RANGEL.- FIRMA.** [REGRESAR A DOC.PAL.](#)