

LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA

PO 5 de noviembre de 1988

LEY DE CONDOMINIO DEL ESTADO DE OAXACA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º.- Para los efectos legales, se entiende por condominio el régimen jurídico conforme al cual una persona llamada condómino, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un espacio arquitectónico, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble que forma parte.

Para los efectos de esta ley, se entiende por espacio arquitectónico, la vivienda, departamento, casa, nivel o local.

ARTÍCULO 2º. - Para la aplicación del Régimen en Condominio se requiere:

- I.** Que exista alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Que los espacios arquitectónicos del inmueble, pertenezcan al entrar en vigor estas disposiciones a distintos propietarios;
 - b) Cuando se construya un inmueble para enajenar a personas distintas, los diferentes espacios arquitectónicos del mismo, y
 - c) Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes espacios arquitectónicos para enajenarlos a distintas personas, si existe una salida común o directa a la vía pública.
- II.** Que el propietario o propietarios declaren en escritura pública su voluntad de someterse al régimen de condominio en los casos de los incisos a) y c) de la fracción anterior. Tratándose de organismos o de dependencias públicas federales, estatales o municipales que construyan o financien espacios arquitectónicos de interés social, la citada declaración se realizará en instrumento privado que se ratificará en el Registro Público correspondiente, y
- III.** Que la escritura constitutiva se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 3º.- Para poder llevar a cabo la construcción de espacios arquitectónicos o división de un inmueble que vaya a destinarse al Régimen de Condominio, se deberá contar previamente con las licencias y autorizaciones de las dependencias competentes, así mismo, se requerirá la autorización de dichas dependencias para el caso de que una construcción ya existente, pase al Régimen de Condominio.

Las anteriores licencias y autorizaciones sólo podrán otorgarse hasta por un máximo de 120 espacios arquitectónicos.

ARTÍCULO 4º.- La escritura constitutiva deberá contener:

- I. Una descripción detallada del terreno, del conjunto y de los espacios arquitectónicos del mismo, así como de los elementos comunes, debiéndose agregar al apéndice del libro respectivo del Notario, los planos descriptivos autorizados;
- II. El valor total del terreno, del conjunto, de los espacios arquitectónicos y de los elementos comunes, debiéndose establecer el porcentaje que cada condominio tenga sobre estos mismos;
- III. EL destino general del condominio y el específico de cada espacio arquitectónico del mismo;
- IV. Las características de las garantías y de la póliza de fianza que en su caso deberá exhibir el enajenante, para responder de la ejecución de la construcción, de los vicios de ésta o del saneamiento por causa de evicción, y
- V. Las normas generales del Reglamento Interno del Condominio.

ARTÍCULO 5º.- El Reglamento Interno del Condominio contendrá enunciativamente lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referente a los bienes de uso común, especificando estos últimos, la limitación a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios; así como las sanciones que procedan imponerse a los condóminos;
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de los condóminos;
- IV. Las formas de convocar a las asambleas de condóminos y personas que las presidirán;
- V. Los requisitos, forma de designación y facultades de la administración;
- VI. La facultad de la asamblea para remunerar, en su caso, a la administración;
- VII. Casos en que proceda la remoción de la administración;
- VIII. Las materias que le reserven en su caso, la escritura constitutiva, y
- IX. La facultad de la asamblea para modificar la escritura constitutiva y el Reglamento Interno del Condominio, requiriéndose en el primer caso el acuerdo unánime de los condóminos.

ARTÍCULO 6°.- En la escritura de transmisión de los espacios arquitectónicos a que se refiere este capítulo, se hace referencia a la escritura constitutiva debidamente inscrita, haciéndose constar que al interesado se entrega copia certificada por el notario o registrador, en su caso, de los planos descriptivos de su espacio arquitectónico y del Reglamento Interno del Condominio.

Los espacios arquitectónicos deberán ser usados de acuerdo al destino señalado en el acta constitutiva.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES PROPIOS Y COMUNES

ARTÍCULO 7°.- Cada Condómino tendrá facultades para gozar y disponer de su espacio arquitectónico, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, quedando comprendidos invariablemente los derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes.

ARTÍCULO 8°.- Son bienes de propiedad común, los que se señalen en la escritura constitutiva, así como los que por su naturaleza o fin no sean susceptibles de aprovechamiento individual y cualesquiera otros que por mayoría los condóminos resuelvan gozar en común, siempre que no perjudique derechos de terceros.

Los propietarios de espacios arquitectónicos que colinden tendrán propiedad común sobre los elementos que delimitan los mismos.

En ningún caso se podrá alterar en perjuicio del edificio el diseño original integral del mismo.

ARTÍCULO 9°.- El mantenimiento y reparaciones de los bienes de propiedad común a que se refiere el artículo que precede en su primer párrafo, será a cargo de todos los condóminos a prorrata. En el caso que prevé el párrafo segundo de dicho artículo, será únicamente a cargo de los condóminos colindantes.

CAPÍTULO III DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 10.- Son órganos de dirección de los condóminos:

- I. La Asamblea de Condóminos;
- II. El Consejo Directivo;
- III. La Asamblea Delegacional, y
- IV. Las Comisiones Específicas que designe la Asamblea, los señalados en el reglamento de esta ley y los establecidos en el Reglamento Interno del Condominio.

ARTÍCULO 11.- La Asamblea es el órgano supremo de dirección de los condóminos y sesionar en forma ordinaria por lo menos una vez al año, y en forma extraordinaria cuando sean convocados por el Consejo Directivo o por la mayoría de condóminos, en los términos establecidos por las normas reglamentarias que se deriven de la presente ley.

La Asamblea la constituyen todos los condóminos de cada condominio o sus representantes, y sus resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos, contando cada condómino con un voto por espacio arquitectónico. Dichas resoluciones obligan a todos los condóminos.

Las sesiones de la Asamblea para su validez, deberán celebrarse dentro del inmueble que conforma el condominio.

ARTÍCULO 12.- El Consejo Directivo estará integrado por un Presidente y un Secretario que serán designados por la Asamblea en sesión ordinaria, debiendo presidir éstas, ejecutar sus resoluciones y vigilar el cumplimiento de las disposiciones aplicables.

En su caso, si así lo permite el número de condóminos, la Asamblea podrá designar a un tesorero y a los vocales que sean necesarios.

Los miembros del Consejo Directivo durarán en su encargo un período de tres años, pudiendo ser reelectos por otro período igual.

ARTÍCULO 13.- Las designaciones de los miembros que integren el Consejo Directivo y las comisiones, así como las de los Delegados, recaerán única y exclusivamente en los condóminos.

ARTÍCULO 14.- El Presidente del Consejo Directivo, tendrá la representación legal de los condóminos ante las autoridades administrativas, judiciales, laborales, árbitros y arbitradores, así como ante particulares, con el poder más amplio para pleitos y cobranzas y actos de administración, generales y aún los que requieran cláusula especial.

ARTÍCULO 15.- La Asamblea de Condóminos, tiene las atribuciones y deberes siguientes:

- I. Expedir el Reglamento Interno del Condominio, adoptar medidas internas de interés común, y las demás que le confieren esta ley, su reglamento, la escritura constitutiva y las disposiciones legales aplicables;
- II. Discutir y aprobar, el presupuesto anual de ingresos y egresos. Así como examinar y aprobar, en su caso, el del ejercicio anterior;
- III. Nombrar y remover al Consejo Directivo y a las comisiones específicas;
- IV. Nombrar y remover en su caso, al administrador;
- V. Determinar las funciones y responsabilidades del administrador, respecto a los condóminos y terceros;

VI. Fijar y determinar las aportaciones que correspondan a los gastos de administración, mantenimiento y comisiones específicas;

VII. Determinar las medidas de seguridad que deberán prevalecer en el condominio, sin que perjudiquen estas (sic) derechos de terceros, y

VIII. Las demás que le confieran las leyes aplicables.

ARTÍCULO 16.- Las atribuciones y deberes del Consejo Directivo son:

I. Convocar a la Asamblea a sesiones ordinarias y extraordinarias;

II. Presidir la Asamblea;

III. Elaborar el Presupuesto de Ingresos y Egresos y vigilar su cumplimiento;

IV. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por la Asamblea y demás disposiciones legales aplicables;

V. Llevar el registro de condóminos;

VI. Promover la integración, organización y desarrollo de los condóminos;

VII. Recaudar las aportaciones a los fondos que fije la Asamblea e informar a los condóminos del manejo de los mismos;

VIII. Nombrar y remover con causa justificada a los empleados del condominio, aceptar la renuncia que presenten, conceder o negar las licencias que soliciten, fijar sus facultades, obligaciones y remuneraciones;

IX. Llevar a cabo las medidas urgentes para la reparación y conservación del condominio, efectuando los gastos que implique, con cargo al fondo correspondiente;

X. Recabar, conservar y extender la documentación relacionada con el condominio, y

XI. Las demás que les confiere la presente ley, el reglamento de ésta, y el reglamento interno del condominio.

ARTÍCULO 17.- Tratándose de condominios de dos o más edificios, los condóminos de cada uno de ellos nombrarán un Delegado; que formará parte del Consejo Directivo. Las Asambleas Delegacionales serán presididas por el Delegado y Secretario Delegacional y se llevarán a cabo con las mismas formalidades de la Asamblea.

ARTÍCULO 18.- En el caso a que se refiere el artículo anterior, el Delegado y Secretario Delegacional presidirán las Asambleas de Delegación las que tendrán lugar en la forma y términos que señala el reglamento de la presente ley, y serán ejecutores de los acuerdos que tome dicha Asamblea siendo aplicables al caso las facultades y obligaciones a que se refieren el ARTÍCULO 16 de esta ley.

ARTÍCULO 19.- El Consejo Directivo deberá sesionar cuando menos cada quince días y los acuerdos que tomen serán por mayoría o por unanimidad de sus miembros pudiendo sesionar cuantas veces sea necesario, en caso de empate el Presidente contará con voto de calidad.

Las sesiones del Consejo Directivo serán legales cuando asista la mayoría de sus integrantes.

ARTÍCULO 20.- La remoción de los integrantes del Consejo Directivo y de las comisiones específicas, será por las siguientes causas:

- I. No convocar oportunamente (sic) a las asambleas;
- II. Desempeñar con negligencia las funciones encomendadas a dejar de cumplir reiteradamente lo que dispone el artículo 16 de esta ley y las que se le hayan señalado por la Asamblea;
- III. Distraer los fondos sin autorización, y
- IV. Tomar intencionalmente determinaciones que causen perjuicios al condominio o a los condóminos.

ARTÍCULO 21.- El Secretario del Consejo Directivo llevar libro de actas, mismo que deberán ser autorizado por el Juez de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble en condominio, debiendo hacer constar la cantidad de fojas que contenga. El Juez deberá certificar las reproducciones de las actas deducidas del libro que presenten y que le soliciten los condóminos; la misma prescripción deberá observar el Secretario Delegacional.

El Tesorero, la Comisión de Tesorería o en su caso, el Administrador, llevar un libro en el que se deber anotar circunstanciadamente los ingresos y la ejecución de los mismos.

Los libros a que se refiere el presente artículo, deberán estar siempre a la vista de los condóminos,

ARTÍCULO 22.- El condominio podrá ser administrado por persona física (r) moral, misma que puede ser un condómino, bajo las condiciones que establece esta ley, su reglamento, el Reglamento Interno del Condominio y las que convengan con sus órganos de Gobierno.

ARTÍCULO 23.- La administración, en el caso del artículo anterior, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Cumplir los acuerdos de los órganos de Dirección de los Condóminos cuando éstos así lo determinen;
- II. Cumplir con las prescripciones que señala el artículo 16 en sus fracciones III, VII, VIII, IX Y X;

- III. Causionar a satisfacción y en la forma que lo determine la Asamblea el manejo de la administración;
- IV. Responder ante los condóminos por los daños y perjuicios que se causen por el mal manejo de la administración;
- V. Hacer del conocimiento en forma inmediata del Consejo Directivo y demás órganos de gobierno, de cualquier asunto relacionado con los bienes del condominio, y
- VI. Las demás que establezcan los órganos de dirección.

CAPÍTULO IV

DEL INTERÉS SOCIAL Y EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 24.- Cuando algún organismo o dependencia oficial financie o construya condominios de interés social, observar las siguientes reglas:

- I. Mientras subsista el crédito otorgado a un adquiriente, este no podrá por ningún título transmitir la propiedad y posesión o algún otro derecho adquirido del condominio, objeto del crédito, salvo que medie el consentimiento expreso del organismo o dependencia, mismo que podrán adquirirlos para sí;
- II. Que el adquiriente sólo podrá vender su espacio arquitectónico después de cinco años contados a partir de la fecha de liquidación total del mismo, salvo autorización judicial;
- III. Para los efectos de esta ley los organismos o dependencias a que se refiere el presente artículo gozarán del derecho de tanto, teniendo 15 días hábiles para ejercerlo después de haber sido notificados;
- IV. Los organismos y dependencias oficiales mencionados podrán n contratar con reserva de dominio, sin perjuicio del derecho de posesión del adquiriente;
- V. La Normalización e inscripción de las escrituras relativas a la operación de compra venta que celebren los organismos o dependencias oficiales, se sujetarán a las normas que establece el artículo 2196 del Código Civil del Estado en su parte última;
- VI. El organismo o dependencia oficial nombrar al primer administrador que durar en su cargo un año.

En el caso previsto en el artículo 16, fracción IV de esta ley contar con la mayoría de votos;

- VII. Los organismos o dependencias oficiales asegurarán el condominio por lo menos contra riesgos de sismo, incendio y explosión, mientras prevalezca insoluto el crédito, y

VIII. Los actos jurídicos realizados en contravención a lo dispuesto en esta ley, su reglamento y en las fracciones 1 y R de este artículo son nulos y los notarios en su caso deberán abstenerse de protocolizarlos y el registrador de inscribirlos.

ARTÍCULO 25.- Cuando la Asamblea de Condóminos acuerde someter al régimen de tiempo compartido el condominio del cual sean propietarios, invariablemente nombrarán administrador y determinarán el tiempo al que lo sujetan y el que se reserven para su uso.

ARTÍCULO 26.- Cuando algún edificio sujeto al régimen de condominio se destruya totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, o esten, en ruinas o vetusto y los condóminos se encuentren impedidos a construir uno nuevo, en su caso se procederá a la división proporcional del terreno y de los bienes comunes que queden, o a la venta de los mismos, en cuyo paso el Presidente y Secretario del Consejo Directivo estarán facultados para llevar a cabo la venta bajo las condiciones y modalidades señaladas en el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 27.- Si la destrucción fuera parcial, los condóminos afectados en caso de encontrarse impedidos a reconstruir, podrán vender su copropiedad a terceros si existiera terreno suficiente para una nueva edificación, en caso contrario los demás condóminos del edificio siniestrado, deberán comprar la misma bajo los términos y condiciones que determine esta ley y su reglamento.

ARTÍCULO 28.- Son causa de extinción del condominio:

- I. Lo señalado en el artículo 26 de esta ley;
- II. Por evicción;
- III. Por la expropiación del inmueble;
- IV. Por decisión unánime de la Asamblea, y
- V. Por la adquisición íntegra del inmueble por un tercero o un solo condómino.

CAPÍTULO V DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 29.- Lo no previsto en la presente ley se regirá por las disposiciones de la Legislación Civil y las demás que sean aplicables.

ARTÍCULO 30.- Todos los conflictos que surjan entre los condóminos en relación al condominio y sus derechos, así como entre aquellos y los organismos y dependencias a que se refiere esta ley, se tramitarán en los términos del artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Oaxaca.

Las resoluciones que se dicten serán apelables en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de otorgar fianza.

La violación al presente, importar una multa al Juez que conozca del negocio, equivalente de 10 a 30 días del salario mínimo general vigente en el Estado.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Queda derogado el artículo 953 del Código Civil del Estado de Oaxaca, publicado en el Periódico Oficial del Estado, suplemento al número 48 del 30 de noviembre de 1944 así como las demás disposiciones que se le opongan.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Sino se violan derechos adquiridos, las disposiciones de esta ley regirán los efectos jurídicos de los actos realizados con anterioridad a la vigencia de esta, en caso contrario se regirán por la Legislación Civil bajo cuyas disposiciones nacieron dichos actos.

ARTÍCULO TERCERO.- El Ejecutivo del Estado procederá a expedir dentro del plazo de 60 días después de la publicación de la presente ley, el reglamento correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO. - Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.