

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SINALOA

PO 22 de septiembre de 1973
Fe de erratas: 27 de septiembre de 1973
Última reforma: 17 de enero de 1992

DECRETO NÚMERO 142

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SINALOA

CAPÍTULO PRIMERO **Del Régimen de la Propiedad en Condominio**

ARTÍCULO 1o. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un lugar común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos tendrá un derecho individual de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los lugares y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 2o. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido contruidos sobre un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios;

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con partes comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; y,

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

ARTÍCULO 3o. Para la constitución del régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, la cual deberá contener:

I. La constancia de haber obtenido declaración de la Dirección de Obras Públicas Municipales, en el sentido de ser realizable el proyecto del condominio, en virtud de ajustarse a las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbanos y prestación de servicios públicos, así como de los permisos de construcción y salubridad, que requiérase este tipo de obras;

II. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto del área, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional. Asimismo, 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 co-propiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos;

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

IV. La descripción de cada departamento, 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 departamento, vivienda, casa o local, así como el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI. El destino general del condominio y en especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII. Los bienes de propiedad común y 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. Las características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la construcción de la obra, así como de sus vicios. El monto de la fianza y su término serán fijados por las autoridades que expidan licencias o permisos de construcción; y,

IX. 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, los planos de cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y lugares comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de las demás que se juzguen necesarias, se entregarán al Administrador copias certificadas notarialmente, para el debido desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 4o. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de esta Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 5o. En todo contrato para la adquisición de derechos sobre los departamentos, viviendas, casas o locales sujetos al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva, haciéndose constar, además, que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio, certificada por el Notario Público.

ARTÍCULO 6o. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo unánime de los condóminos.

CAPÍTULO I BIS

DE LOS DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES O TURÍSTICOS EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 6o. Bis-A. Se considerarán desarrollos urbanos integrales o turísticos en condominio, la división en lotes, vías de acceso y áreas recreativas de uso común, que realicen los propietarios pro-indiviso de un lote de terreno, aunque posteriormente se delimite el mismo en unidades para cada uno de los propietarios o bien la división con las obras mencionadas que realicen los propietarios de terrenos, que en conjunto formen una sola unidad topográfica.

El desarrollo urbano integral o turístico en condominio, podrá constituirse también cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno, decidan construir este régimen especial de propiedad y posteriormente vendan al público fracciones de dicho inmueble.

Los desarrollos urbanos turísticos en condominio se caracterizarán por su ubicación en lugares que la autoridad determine como zona apta para el turismo.

ARTÍCULO 6o. Bis-B. Los Condominios en desarrollos urbanos o turísticos, tendrán el derecho de propiedad de su porción de terreno y el de co-propiedad sobre los lugares y áreas de uso común del predio, con las limitaciones que les imponga el pacto constitutivo del régimen en condominio.

ARTÍCULO 6o. Bis-C. El equipamiento de los desarrollo urbanos (sic) consistente en dotación de agua mediante tomas domiciliarias, red de alcantarillado, red de electrificación, guarniciones, andadores peatonales, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quien hubiere promovido la construcción del desarrollo. La operación y mantenimiento de los servicios de alumbrado, de vigilancia, aseo y limpia, parques y jardines, fuentes y áreas recreativas, serán a cargo de los condominios.

ARTÍCULO 6o. Bis-D. Antes de aprobar la constitución de un desarrollo urbano integral o turístico en condominio, la autoridad competente se cerciorará de que con la obra se provea el óptimo aprovechamiento de las superficies por urbanizar, el establecimiento y uso apropiado de los servicios, la seguridad del inmueble y de los condominios, el respeto de la posesión pacífica y las medidas necesarias para la conservación ecológica y de la salud, teniendo siempre como objetivo el darle a la propiedad función social.

Del total de la superficie del terreno el promotor del desarrollo urbano integral o turístico deberá destinar por lo menos el 15% del terreno para jardines y áreas de uso común.

En lo aplicable se seguirá lo ordenado por los Artículos 3o., 4o., 5o. y 6o. de esta Ley.

ARTÍCULO 6o Bis-E. Los promotores de la construcción de desarrollos urbanos, tendrán la obligación de realizarlos de conformidad con los proyectos aprobados por la autoridad, así como de proporcionar los documentos e informes que se les requieran, debiendo ajustarse al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al Municipal de ubicación de la obra, así como cubrir los impuestos y derechos que se establezcan en las leyes correspondientes.

Igualmente tendrán la obligación de organizar asociaciones de vecinos que colaboren coordinadamente con las autoridades federales, estatales y municipales para la seguridad, salud y el mejoramiento del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 6o. Bis-F. Presentado el proyecto definitivo de un desarrollo urbano o turístico en condominio y una vez aprobado por la autoridad competente, el acuerdo respectivo deberá contener:

- I. La determinación de la clase, modo, tipo y magnitud del desarrollo.
- II. La distribución de las áreas del fraccionamiento, según el uso previsto para éstas.
- III. Las obras e instalaciones de servicios públicos que deben realizarse y las especificaciones a que éstos deben ajustarse.
- IV. La fecha o plazo para la iniciación de las obras y su programa de ejecución.
- V. La persona o personas a quienes corresponda el cumplimiento de las obligaciones referentes a la realización de las obras de urbanización e instalaciones de servicios públicos.
- VI. La autorización para iniciar las obras e instalaciones de servicios, dentro del desarrollo condominial.
- VII. La autorización para iniciar la venta de los lotes resultantes del desarrollo a terceras personas, y la forma de garantizar la ejecución de las obras y servicios correspondientes.

ARTÍCULO 6o. Bis-G. En los desarrollos urbanos en condominios no podrán establecerse, ni aún con el consentimiento de los condóminos negocios o actividades de giro comercial de los que requieren autorización o concesión de la Autoridad Administrativa, sin que previamente se hayan autorizado en los términos de la Ley o Reglamento correspondiente.

ARTÍCULO 6o. Bis-H. Las autoridades podrán intervenir en cualquier tiempo, en la inspección y vigilancia de los desarrollos urbanos integrales o turísticos a fin de verificar si se están cumpliendo las disposiciones legales administrativas.

Los condóminos, sus representantes legales, los encargados de la vigilancia y administradores tienen la obligación de permitir el acceso a los representantes de la autoridad cuando así sean requeridos, y de proporcionar los documentos e información que éstos soliciten en relación con el objeto de la visita.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Disposiciones Relativas a los Condominios y de los Bienes de Propiedad Individual y Común

ARTÍCULO 7o. Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que refiere el Artículo 1o., 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.

Los inquilinos de los departamentos, viviendas, casas o locales, que estén al corriente en sus obligaciones, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o, en su caso, mantener su carácter de arrendatarios, con sujeción a los contratos de arrendamiento respectivos.

ARTÍCULO 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 9o. Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso común;

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

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

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

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con ese carácter en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 10. Son de propiedad común únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

ARTÍCULO 11. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación o gravamen de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble, sólo será enajenable o gravable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local, de propiedad individual, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los lugares comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán por esta Ley, por la escritura en que se haya constituido el régimen de propiedad en condominio, por las de compra-venta correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 12. Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 13. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y disfrutar 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 14. El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establecen esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento (sic), partes de los mismos, tales como piezas o recámaras y cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino.

El condómino, su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso tienen las mismas obligaciones ante los demás condóminos y arreglarán entre sí en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas. En todo caso el condómino es solidario de las obligaciones contraídas por el usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al Administrador, para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 15. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, consecuentemente, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni afectarlo a objetos diversos de los convenidos expresamente, o que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación. Tampoco podrán realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO 16. Los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el Reglamento del Condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, u otros lugares de dicha planta, ni realizar obras en tales lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos o edificar 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, vivienda, casa o local, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otras partes esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del inmueble.

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

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

ARTÍCULO 18. Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre los locales colindantes. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, así como los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, al igual que la reparación de desperfectos ocasionados por los elementos naturales.

ARTÍCULO 19. Para la realización de 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, así como para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de la Dirección de Obras Públicas Municipales, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando dicho fondo 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. Los condóminos podrán proceder a reparar los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad del enajenante, o hacer efectiva la fianza a que refiere el artículo 3o., fracción VIII;

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 del 75% de los condóminos, reunidos en Asamblea; y,

IV. Las reparaciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de faltar el Administrador.

En ningún caso se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad y conservación o que afecten la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, ni que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPÍTULO TERCERO

De los Condominios Construidos por Organismos Públicos

ARTÍCULO 20. Se declara de utilidad social el financiamiento o construcción de condominios para la habitación popular, por organismos públicos, los que regularán el derecho de preferencia para ocuparlos, conforme a esta Ley y demás disposiciones legales.

ARTÍCULO 21. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos Municipales podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 22. Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia.

ARTÍCULO 23. Las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios destinados a la habitación popular, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslado de dominio, siempre que el valor nominal a que refiere el artículo 3o., fracción V de esta Ley, no exceda de \$ 55,000.00.

ARTÍCULO 24. En todo caso, la enajenación de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios a que se refiere este Capítulo se regirá por las siguientes reglas:

- I. El derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que con tal carácter haya venido ocupando el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de los organismos públicos que hayan financiado o construido el condominio;
- II. La notificación de enajenación al inquilino, o en su caso, a los organismos públicos, lo hará el condómino por medio del Administrador del inmueble, Notario Público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto; y
- III. Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en las fracciones anteriores, el inquilino o los organismos públicos podrán subrogarse en los derechos del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que (sic) hayan tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por el Administrador del condominio, él mismo deberá comprobar ante el Notario o funcionario autorizado para dar fe, en forma indubitable, el día y hora en que hizo la notificación a que se refiere la fracción anterior.

CAPÍTULO CUARTO **De las Asambleas**

ARTÍCULO 25. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Las Asambleas podrán ser de grupo de condóminos o generales. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el Artículo 33, las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

- I. Las generales deberán celebrarse cuando menos una vez por año y las de grupo cuantas veces sea necesario, de acuerdo con esta Ley y el Reglamento del Condominio;
- II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;
- III. En el caso de condóminos que hayan celebrado contrato con garantía hipotecaria o compra-venta con reserva de dominio en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, gozarán de un número de votos proporcional al precio que hubieren pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea;
- IV. La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento del Condominio lo permite;
- V. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que esta Ley y el Reglamento del Condominio prescriba una mayoría especial;

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

VII. Las Asambleas serán presididas por quien designe el Reglamento del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta;

VIII. Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a Asamblea sin intervención del Administrador y del Comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio; y,

IX. Las actas de la Asamblea serán autorizadas por Notario Público, así como por los Presidentes de la Asamblea y del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 26. Cuando la asamblea se celebre en 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 la Asamblea en los términos de esta Ley, el Reglamento del Condominio y demás disposiciones aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

ARTÍCULO 27. La Asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

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 alguno de los condóminos y la Asamblea fijará la remuneración correspondiente, que será renunciante, si éste acepta servir gratuitamente el cargo;

II. Precisar las responsabilidades del Administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en el desempeño de su cargo;

III. Nombrar y remover libremente al Comité de Vigilancia;

IV. Resolver sobre la clase y monto de garantía que deba otorgar el Administrador, respecto del fiel desempeño de su encargo y el manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración del condominio, como el de reserva para la reposición de implementos;

V. Examinar y aprobar el estado de cuenta anual que presente el Administrador;

VI. Discutir y aprobar el presupuesto de gastos para cada año;

VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reparación de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que deberán cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 3o., Fracción V de esta Ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de mantenimiento y administración deberá ser suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses. El fondo de reserva, mientras no se aplique, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista;

VIII. Promover lo procedente ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, así como cualquier disposición legal aplicable;

IX. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones del Administrador;

X. Modificar la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio, en los casos y condiciones que ambos prevean, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables; y

XI. Las demás que le confiera esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás preceptos legales aplicables.

CAPÍTULO QUINTO

Del Administrador

ARTÍCULO 28. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos, en los términos de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 29. El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Llevar debidamente autorizados por la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio donde se encuentre ubicado el condominio, un libro de actas de las Asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad se asentarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación previstos en esta fracción, estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen, de los cuales el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o constituyan edificios, alas o secciones de una construcción vasta;

III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales en todo tiempo deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta;

IV. Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio;

V. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;

VI. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;

VII. Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar para los 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. Dichos recibos expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;

X. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que comprenda:

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

b). Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarlo, una relación del mismo en que consten las cantidades que cada uno aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse; y,

c). Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la fecha de 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 por parte de la Asamblea;

XI. Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión de la orden del día. Los condóminos y acreedores registrados 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.

En caso de urgencia se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias determinen;

XII. Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto en el Artículo 17 de esta Ley; y,

XIII. Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, los acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 30. En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.

CAPÍTULO SEXTO **Del Comité de Vigilancia**

ARTÍCULO 31. El Comité de Vigilancia se integrará con tres miembros y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General, así como los demás deberes que le impone esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio;

II. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;

III. Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

IV. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del condominio;

V. Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos con que dé cuenta el Administrador;

VI. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

VII. Convocar a Asamblea de condóminos cuando a su requerimiento al Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la Asamblea; y,

VIII. Las demás que deriven de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

CAPÍTULO SÉPTIMO

Del Reglamento del Condominio

ARTÍCULO 32. El Reglamento del Condominio contendrá, cuando menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos, respecto de los bienes de uso común, especificando las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, así como los propios;
- II. Las medidas que deban tomarse para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad de condóminos;
- IV. Forma de convocar a Asamblea de condóminos y quien debe presidirla;
- V. Forma de designar al Administrador, los requisitos que debe reunir, así como su remuneración, reproduciendo además, las facultades y obligaciones que le confieren esta Ley, la escritura constitutiva y los casos en que proceda su remoción;
- VI. Forma de designar el Comité de Vigilancia, los requisitos que deban reunir sus miembros, su remuneración y los casos en que proceda su remoción; y,
- VII. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

CAPÍTULO OCTAVO

De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

ARTÍCULO 33. Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones, tales como ascensores, montacargas y otros elementos o aparatos destinadas (sic) destinados?) a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. El Reglamento del Condominio establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

ARTÍCULO 34. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos dejaren de cubrir mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por dichas personas, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del Condominio, 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 ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

ARTÍCULO 35. El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de estas acciones será resuelto en Asamblea de condóminos, por un mínimo del 75%.

ARTÍCULO 36. Si quien no cumpla con sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el Administrador, previo consentimiento del condómino. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos en los términos del artículo anterior.

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

ARTÍCULO 38. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de esta Ley, de la escritura constitutiva, de la traslativa de dominio, del Reglamento del Condominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a arbitraje, si lo prevee el Reglamento y en su defecto, a los tribunales del fuero común.

CAPÍTULO NOVENO

De los Gravámenes

ARTÍCULO 39. Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales del condominio.

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, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 40. Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio, por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aún cuando se transmitan (sic) transmitan?) a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

CAPÍTULO DÉCIMO

De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio

ARTÍCULO 41. Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones legales, sobre construcción, planificación, desarrollo o regeneración urbana y demás que fueren aplicables o en su caso la venta.

Si la destrucción no resulta en la proporción señalada en el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos minoritarios estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

ARTÍCULO 42. En caso de ruina o vetustés (sic) del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes, o en su caso, la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Se aboga la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio, Reglamentaria del Artículo 949 reformado del Código Civil del Estado de Sinaloa, expedida mediante Decreto número 25 de 23 de marzo de 1972, publicada en el ejemplar número 46 del Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" de 15 de abril de 1972 y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. Los copropietarios en condominios constituidos con anterioridad a la vigencia de esta Ley, podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma, las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, así como los respectivos Reglamentos de los condominios.

ARTÍCULO TERCERO. La presente Ley entrará en vigor tres días después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los treinta y un días del mes de julio de mil novecientos setenta y tres.

RICARDO A. URQUIJO MONTERDE
Diputado Presidente

MA. DOLORES MUNDO RIVERA
Diputado Secretario

PROFR. ARMANDO DOMÍNGUEZ THOMAS
Diputado Secretario

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, México, a los diecisiete días del mes de agosto de mil novecientos setenta y tres.

El Gobernador Constitucional del Estado
LIC. ALFREDO VALDÉS MONTOYA

El Secretario General de Gobierno
LIC. FRANCISCO RODOLFO ÁLVAREZ FÁRBER

El Secretario de Finanzas del Estado
LIC. RAÚL IBÁÑEZ VILLEGAS