

LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en el Periódico Oficial, viernes 2 de abril de 1993

EL CIUDADANO LIC. SOCRATES C. RIZZO GARCIA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEON, A TODOS SUS HABITANTES HAGO SABER

QUE EL H. CONGRESO DEL ESTADO HA TENIDO A BIEN DECRETAR LO QUE SIGUE :

DECRETO

NUM 163

LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de interés público y tienen por objeto regular el Régimen de Propiedad en Condominio en su forma vertical, horizontal y mixta; las formas de su constitución; los derechos y obligaciones de los condóminos; la estructura organizacional y su funcionamiento; y las formas de extinción.

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

A).- Condominio: Es una forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al Reglamento de Condominio y Administración;

B).- Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal y mixto.

C).- Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.

D).- Unidad en Condominio: Piso, departamento, vivienda, casa, local, oficina, comercio, industria o terreno susceptible de apropiación exclusiva de un condómino.

E).- Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración.

F).- Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes.

G).- Parte Alícuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio.

H).- Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos.

I).- Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

J).- Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, que previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que son susceptibles de amortizarse en dos o más períodos anuales.

CAPITULO II

De los Diversos Tipos de Condominios y Sus Características

Artículo 3o. Queda afectado al Régimen Propiedad en Condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso del suelo de desplante es un elemento común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva.

En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y

demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Artículo 4o. Queda afectado al Régimen de Propiedad en Condominio horizontal aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo en el edificado y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Artículo 5o. El Régimen de Propiedad en Condominio Mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presenten ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas.

En este caso, les serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes de condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

Artículo 6o. En los tres tipos de Régimen de Propiedad en Condominio antes indicado cada propietario podrá usar, gozar y disponer en la forma establecida en la Escritura Constitutiva, la superficie de propiedad exclusiva o su unidad en condominio, sin la necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo se entenderán comprendidos invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes o de copropiedad que le son inseparables, incluyéndose en todo caso los estacionamientos que correspondan a cada unidad en condominio.

El derecho sobre los elementos comunes o de copropiedad del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable conjuntamente con la superficie de propiedad exclusiva o en su caso con la unidad en condominio, respecto del cual se considere anexo inseparable.

En el Régimen de Propiedad en Condominio el derecho sobre los elementos comunes o de copropiedad del inmueble no son susceptibles de división.

Artículo 7o. Son objeto de propiedad común o de copropiedad:

I.- En el Condominio vertical el suelo y fachadas, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general; así mismo el sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios siempre que sean de uso común y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades

competentes; serán también de propiedad común únicamente de los condóminos colindantes los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades en condominio y en general los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- En el Condominio horizontal, todo el suelo y los patios interiores de uso común o de copropiedad afectos al Régimen de Propiedad en condominio, así mismo, los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

III.- En ambos condominios los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, instalaciones generales y de servicios comunes a obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, 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, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes de uso común; y cualquier otras partes del inmueble que se establezcan con el carácter de bienes de uso común o de copropiedad en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

IV.- Al condominio mixto le serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones anteriores.

CAPITULO III

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 8o.- Para someter al Régimen de Propiedad en Condominio a un inmueble el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

I.- La ubicación, dimensiones y linderos del terreno;

II.- Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las Leyes, normas y lineamientos aplicables; y en su caso las características de las garantías que se hubieran exigido;

III.- La descripción general del desarrollo o la construcción;

IV.- La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas y demás datos necesarios para identificarlo;

V.- En los casos de los lotes de terrenos destinados a edificarse horizontalmente en ellos deberán identificarse plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como las zonas de uso común;

VI.- El porcentaje que le corresponde a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio;

VII.- El destino general del condominio, y en su caso, el especial de cada unidad en condominio;

VIII.- Los bienes comunes; su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas, colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen en condominio;

X.- El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual podrá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva o en su caso podrá agregarse como apéndice a la misma;

XI.- Al apéndice de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio se agregarán debidamente firmados por las partes y certificados por Fedatario Público, los planos generales debidamente autorizados por las Autoridades competentes.

Artículo 9o. Una vez aprobado por las Autoridades competentes el uso del suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura Constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 10o. En todo acto de transmisión de derechos sobre el Régimen de propiedad en condominio, se insertarán y agregarán los datos conducentes de la Escritura Constitutiva, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Condominio y Administración, presumiéndose en consecuencia que se adquieren todos los derechos y obligaciones en él contenidos.

Artículo 11o. El Reglamento de Condominio y Administración preverá los casos y requisitos en que proceda la modificación de la Escritura Constitutiva.

Artículo 12o.- El Reglamento de Condominio y Administración deberá contener:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos, respecto de sus unidades en condominio y de los bienes de uso común, así como las limitaciones a que puede estar sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes;

II.- Disposiciones relativas a la administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- La forma y requisitos de la convocatoria y de desarrollarse las Asambleas;

IV.- La forma de designar y remover al administrador o administradores, así como las facultades y obligaciones que se les confieran;

V.- En su caso, la forma de designar y remover al Comité consultivo y de vigilancia o alguno de sus integrantes y las facultades y obligaciones que se les confieran;

VI.- Las materias o asuntos que se reserven a la Escritura Constitutiva, al Reglamento de Condominio y Administración y a la presente Ley;

VII.- Las normas a que deban sujetarse las modificaciones del Reglamento de Condominio y Administración.

CAPITULO IV.

De Los Derechos Y Obligaciones De Los Condóminos

Artículo 13o. Los condóminos tendrán los siguientes derechos:

I.- Un derecho compartido sobre los elementos y partes del condominio, que se consideran comunes o de copropiedad, proporcional al valor de su propiedad exclusiva de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

II.- Servirse de los bienes comunes o de copropiedad y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario de acuerdo a la Escritura Constitutiva o al Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

III.- Usar, gozar, disfrutar y disponer de su unidad en condominio, con las limitaciones y prohibiciones que se establezcan en esta Ley, en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración, en ningún caso se pueden enajenar los estacionamientos en forma separada a la unidad en condominio;

IV.- Realizar por su cuenta las obras necesarias que requiera su unidad, así como los entresijos, suelos, pavimentos, paredes, u otras divisiones entre los locales colindantes;

V.- Usar de su unidad en condominio en forma ordenada y tranquila, no pudiendo en consecuencia destinarla a usos contrarios a la moral o a las buenas

costumbres, ni afectarla a usos distintos de los convenidos o autorizados expresamente, o que deban presumirse de la naturaleza propia del condominio, en los términos establecidos por la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración u otros ordenamientos legales.

Artículo 14o.- Los condóminos, en condominios horizontales tendrán un derecho exclusivo sobre su unidad privativa y un derecho proporcional en los bienes de uso común, en los términos y condiciones que se establezcan en la presente Ley, en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 15o.- Los condóminos en los condominios verticales tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

I.- Un derecho proporcional sobre el suelo afecto al Régimen de Propiedad en condominio y exclusivo sobre cada unidad en condominio;

II.- Los condóminos situados en el acceso al edificio, en la planta baja o en el último piso, no tendrán un derecho preferente, salvo que se establezca en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar ni hacer obras o construcciones para su uso exclusivo o preferente sobre los bienes de uso común ubicados en la misma. Los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos o construcciones. Las anteriores restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble;

III.- Las obras que se requieran en los techos o azoteas en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por casos fortuitos o de fuerza mayor y en general los que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

IV.- Hacer todas las obras y reparaciones en el interior de su unidad en condominio que deseen, estando prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras o partes esenciales del edificio, que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 16o.- En la Escritura Constitutiva podrán establecerse derechos de preferencia entre condóminos de acuerdo a lo establecido en el Código Civil vigente.

El condómino o su arrendatario, o cualquier otro cesionario del uso, tiene las mismas obligaciones ante los demás condóminos y arreglarán entre sí en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino, en las Asambleas que se

celebren. En todo caso el condómino es solidario de las obligaciones contraídas por el usuario.

Artículo 17o.- Para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, en cualquier de los tipos de condominio que reglamenta esta Ley, 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 de las Autoridades competentes, bastando la conformidad en su caso del Comité consultivo y de vigilancia;

II.- Los condóminos podrán acordar la reparación de los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

III.- Para realizar obras 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 51% del total de votos de los condóminos, reunidos en la Asamblea, en los términos de la Fracc. III del Artículo 19o. de esta Ley;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes, en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuados por los condóminos, en caso de faltar el administrador, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento u operación.

En ningún caso, se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad y conservación del condominio o que afecten la seguridad o comodidad del condómino, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sólo sea a un condómino, ni que demeriten cualquier otra propiedad de un tercero. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo de por lo menos el 51% entre los condóminos, y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción. Si las edificaciones sólo se refieren a obras, deberá contarse con los permisos de las autoridades correspondientes.

Artículo 18o.- Se aplicarán, en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o mixtos tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Condominio y Administración.

CAPITULO V.

De la Estructura Organizacional del Régimen de Propiedad en Condominio

Sección Primera

De la Asamblea

Artículo 19o.- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Las Asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán convocadas por un administrador o en su caso por el Comité Consultivo y de Vigilancia. Las Asambleas generales se regirán por lo siguiente:

I.- Las ordinarias deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las extraordinarias cuando se traten asuntos de su competencia;

II.- Las Asambleas Generales se celebrarán en el Municipio donde se encuentre ubicado el condominio;

III.- Cada condómino gozará de un número de votos equivalente al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio, de acuerdo a la Escritura Constitutiva correspondiente del mismo;

IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación, y determinar otras formas y procedimientos, si la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración lo permite;

V.- 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 de Condominio y Administración establezca una mayoría especial;

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

VII.- Será Presidente y Secretario de las Asambleas quienes sean señalados como tales en el Reglamento de Condominio y Administración, no estando presentes éstos, o a falta de tal designación, los condóminos presentes determinarán quienes fungirán con tal carácter. El Presidente designará de entre los concurrentes a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum;

VIII.- Las actas de las Asambleas serán firmadas por su Presidente y Secretario y en su caso, por un miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia, y si es necesario serán protocolizadas ante Notario Público;

IX.- Los condóminos que representen por los menos un 25% de los votos podrán convocar a Asamblea cuando en dos ejercicios consecutivos no se haya celebrado la Asamblea Ordinaria anual.

Artículo 20o.- Las Convocatorias para la celebración de las Asambleas Generales se deberán hacer cuando menos con 10 días naturales de anticipación, salvo que en el Reglamento de Condominio y Administración se establezca un plazo mayor, la Convocatoria deberá indicar el lugar, hora y día en que se celebrará la asamblea, así como el orden del día y se notificará en el domicilio que tenga registrado la administración de cada condómino.

Cuando la Asamblea Ordinaria se celebre en virtud de la primera convocatoria requerirá un quórum del 51% de los votantes, cuando sea necesario realizar una segunda convocatoria la asamblea se llevará a cabo con los condóminos presentes. En las Asambleas Extraordinarias en primera y en ulteriores convocatorias se requerirá por lo menos un quórum del 51% de los votantes. Salvo que en la Escritura Constitutiva se establezcan quorums o mayorías calificadas.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración serán obligatorios para todos los condóminos, aún para los ausentes o disidentes.

Artículo 21o.- Las Asambleas Generales podrán celebrarse sin necesidad de convocatoria, siempre y cuando al momento de la votación se encuentren presentes todos los condóminos o sus representantes.

Artículo 22o.- La Asamblea General Ordinaria tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle en su caso su retribución o emolumentos en los términos del Reglamento de Condominio y Administración;

II.- Precisar las responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Nombrar y remover libremente parcial o totalmente al Comité consultivo y de vigilancia;

IV.- Resolver en su caso sobre la clase y monto de la garantía en el desempeño de su cargo que deba otorgar el administrador;

V.- Aprobar los manuales operativos y examinar y en su caso aprobar el informe de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

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

VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el condominio;

VIII.- Promover lo que proceda ante las Autoridades Competentes, cuando el administrador o alguno de los condóminos infrinja esta Ley, el Reglamento de Condominio y Administración o la Escritura Constitutiva y en su caso nombrar delegados especiales para tal efecto;

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en esta Ley;

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, pudiendo nombrar delegados especiales para la ejecución de actos concretos;

XI.- Las demás que le confiera esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración y demás preceptos legales aplicables.

Artículo 23o.- Las asambleas extraordinarias de condóminos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- Aprobar la reconstrucción de la unidad en caso de destrucción, ruina o vetustez del condominio;

III.- Cambiar el destino general del Régimen de condominio o hacer alteraciones substanciales al mismo;

IV.- Aprobar las aportaciones extraordinarias;

V.- Acordar la extinción del Régimen de Propiedad en condominio.

Sección II.

Del Administrador

Artículo 24o.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 25o.- El administrador del condominio en los términos previstos por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento del Condominio y Administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- El administrador tendrá bajo su custodia el libro de actas correspondiente en donde se deberá llevar el acta levantada con motivo de cada asamblea y se conservarán como apéndice de dichas actas los documentos relativos a la asamblea misma;

II.- Cuidar y vigilar los bienes de los condóminos y los servicios comunes de conformidad a los establecido en el Reglamento de Condominio y Administración;

III.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, deberán estar a disposición de los condóminos, para su consulta en los términos que se establezca en el Reglamento de Condominio y Administración;

IV.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes;

V.- Realizar todos los actos de administración, créditos, cobranzas y conservación del condominio y los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración;

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

VII.- Ejecutar los acuerdos de las Asambleas;

VIII.- Recaudar de los condóminos las cuotas, aportaciones extraordinarias o cualquier tipo de contribución que a cada uno le corresponda pagar para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el Reglamento de Condominio y Administración;

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento, operación y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración o en su caso conforme a la resolución de la asamblea;

X.- Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el Reglamento de Condominio y Administración;

XI.- Entregar a cada condómino la relación pormenorizada de los gastos realizados y los saldos de los fondos existentes, en los términos previstos en el Reglamento de Condominio y administración;

XII.- Convocar a la Asamblea en los términos previstos por esta Ley, por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración;

XIII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos al realizar obras que afecten la estabilidad y seguridad del condominio;

XIV.- Tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos, cobranzas y para actos de administración y podrá desempeñar en general todas las funciones y obligaciones inherentes a su cargo, en los términos previstos por esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración, los manuales de operación y los acuerdos de asamblea.

Artículo 26o.- En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad para articular y absolver posiciones. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos.

Sección III.

Del Comité Consultivo y de Vigilancia

Artículo 27o.- El Condominio podrá contar con un Comité Consultivo y de Vigilancia, que se integrará en los términos que se establezcan en la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración o en los acuerdos que adopte la Asamblea y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea, así como los demás deberes que le impongan esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

III.- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento, 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;

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

VII.- Convocar a la Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo, convocarla cuando, a su juicio, sea necesario; y

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

CAPITULO VI

De Los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

Artículo 28o.- La contribución de los condóminos para la constitución de los fondos de administración, operación, mantenimiento, reserva y demás previstos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración, se acordará por la asamblea ordinaria.

Artículo 29o.- 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 destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 30o.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses, al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración.

El Acta de la Asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, se protocolizará ante Notario Público.

El Administrador deberá exigir a los condóminos que otorguen fianza o garantía suficiente para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

La Asamblea determinará la forma en que se deberán obligar los condóminos a fin de que sus créditos tengan la naturaleza de título ejecutivo. Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio, aunque se transmitan a terceros.

Artículo 31o.- El condómino, que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones en los términos de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás podrá ser demandado en los términos de las Leyes relativas.

Artículo 32o.- El condómino es responsable solidario del ocupante no propietario que no cumpla con las obligaciones impuestas por esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración y los Acuerdos de Asamblea.

Artículo 33o.- Los condóminos cubrirán el impuesto sobre propiedad raíz de su unidad privativa y la parte que les corresponda sobre los bienes comunes o de copropiedad, así como los demás impuestos o derechos que, en razón del condominio, sean causados por sí mismos.

Artículo 34o.- De las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de esta Ley de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, del Reglamento de Condominio y Administración, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, conocerán las autoridades judiciales competentes.

CAPITULO VII

De los Gravámenes

Artículo 35o.- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades del condominio.

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

Artículo 36o.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en esta Ley, en la Escritura Constitutiva, por traslación de dominio, por el Reglamento de Condominio y Administración y demás disposiciones legales aplicables gozan de garantía real sobre cada unidad en condominio aún cuando se transmitan a terceros.

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

CAPITULO VIII

De la Extinción, Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio.

Artículo 37o.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los votos totales de los condóminos salvo que la Escritura Constitutiva prevea un porcentaje más elevado.

Artículo 38o.- 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 que representa el 51% de los votos totales 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 resulta menor a la proporción señalada en el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser tomados por una mayoría especial del 75% de los votos totales 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 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 lo han logrado los minoritarios.

Artículo 39o.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría que represente el 75% de los votos totales de los condóminos podrá resolver, previo dictamen o autorización 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 :

ARTICULO PRIMERO:- Se aboga la Ley que regula el Condominio de Edificios publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 7 de Diciembre de 1955.

ARTICULO SEGUNDO:- Se concede el término de ciento ochenta días a partir de la vigencia de la presente Ley, para que los Reglamentos de Condominio y Administración se adecúen al presente Ordenamiento Jurídico.

ARTICULO TERCERO:- Esta Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los veintidos días del mes de Marzo de mil novecientos noventa y tres.- PRESIDENTE: DIP. AMERICO ALEJANDRO RAMIREZ RODRIGUEZ; DIP. SECRETARIO: OSCAR GONZALEZ VALLEJO Y DIP. SECRETARIO: NESTOR MOLINA MARTINEZ.-RUBRICAS.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule y se le dé el debido cumplimiento. Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a 1º. De Abril de 1993.

EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. SOCRATES C. RIZZO GARCIA

EL C. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ING. LEOPOLDO ESPINOSA BENAVIDES