

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO, REGLAMENTARIA DEL
MISMO ARTICULO**

Enrique Alvarez del Castillo, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber:

Que por la Secretaría del H. Congreso del Estado se me ha comunicado el siguiente

DECRETO

Número 12006. El Congreso del Estado decreta:

Se reforma el artículo 986 del Código Civil y crea la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el estado de Jalisco, reglamentaria del mismo artículo.

Artículo Primero. Se reforma el artículo 986 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, para quedar como sigue:

986. El propietario o propietarios de un bien inmueble, cumpliendo los requisitos y formalidades que establezca la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de inmuebles para efecto de habitabilidad podrán afectarlo al régimen de propiedad en propiedad y condominio vertical, horizontal o mixto, el cual tendrá las características que determine la misma Ley Reglamentaria de este precepto.

Los derechos y obligaciones de los condominios se registrarán por las disposiciones de este código de la Ley Reglamentaria de este precepto, por las escrituras constitutivas del régimen de propiedad y condominio y el reglamento correspondiente.

Artículo Segundo. Se crea la ley Reglamentaria del artículo 986, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, en los términos siguientes:

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco, reglamentaria del artículo 986 del Código Civil para el Estado libre y Soberano de Jalisco.

CAPITULO I

Del Régimen de Propiedad y Condominio

Artículo 1º. El Régimen de Propiedad y Condominio, establecido por el artículo 986 del Código Civil, en atención a las características de las edificaciones realizadas o en proceso de construcción, podrá ser de tipo vertical, horizontal o mixto, e implica siempre, mientras subsista, la habitabilidad del inmueble y la coexistencia inseparable de derechos exclusivos de propiedad plena individual, con derechos condominales de propiedad proporcional sobre los bienes identificados como de uso común del grupo específico de condominios.

Artículo 2º. Los diferentes tipos de condominios a que se refiere el artículo anterior podrán originarse en las circunstancias siguientes:

I. El condominio vertical puede originarse:

- a) Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios;
- b) Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes indivisibles, se destinen a la enajenación a personas distintas; y
- c) Cuando el propietario de un inmueble lo divida en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que existan elementos de uso común y de propiedad exclusiva que sean indivisibles.

En estos casos, cada uno de los propietarios tendrá derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además, un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad y condominio, y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

II. El condominio horizontal puede originarse:

- a) Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios;
- b) Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan en forma horizontal, conformen un inmueble para núcleo habitacional, dentro de una perimetral delimitada, contando el referido núcleo con elementos indivisibles para uso común de los condominios y cuyas unidades privativas, con o sin construcción se destinen a la enajenación a terceros;
- c) Cuando el propietario o propietarios de un terreno, acrediten contar con la incorporación municipal del inmueble correspondiente y con las previas autorizaciones que determina la Ley Estatal de Fraccionamientos y la de Asentamientos Humanos del Estado, lo divida en lotes de terreno destinados unos, a edificar horizontalmente en ellos por sí o por los futuros adquirentes departamentos, viviendas, casas o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elementos común, ya edificado al momento de la constitución del régimen de condominio, o a la vía pública, y

obrando en los restantes lotes la edificación de los elementos comunes.

En estos casos, el propietario de cada uno de los lotes de terreno, tendrá un derecho de propiedad exclusivo sobre el suelo destinado a la edificación de su departamento, vivienda, casa o local y sobre lo en él edificado; y, además, y en forma indivisible, un derecho de copropiedad proporcional sobre el suelo en el que obre la construcción de los elementos o partes comunes y sobre dichos elementos o partes comunes indispensables para su adecuado uso o disfrute; y

III. El condominio mixto puede originarse:

Cuando en un mismo desarrollo o edificación condominal se den las dos condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales.

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

Artículo 3º. En los tres tipos de régimen de condominio antes indicados, cada propietario podrá enajenar, hipotecar, o gravar, en cualquier forma, el suelo de propiedad exclusiva, en su caso, o su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo mencionados, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el suelo de propiedad exclusiva o, en su caso, el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Artículo 4º. Para constituir el régimen de condominio de que se trata esta Ley, el propietario de un inmueble deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional; asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios, salas, secciones o unidades que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origina la separación de los condóminos en grupos distintos;
- II. Licencia Municipal de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente o, cuando éste carezca de los recursos técnicos para

otorgarla, se requerirá del dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Rural del Estado en el sentido de ser realizable el proyecto general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las provisiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad, que requieran este tipo de obras, aún cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción;

- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, de propiedad exclusiva, su nomenclatura, situación, medidas, piezas de que consta, áreas libres y espacios para estacionamiento de vehículos, y demás datos necesarios para identificarlo, si así lo establecen las autoridades urbanísticas, en los términos de la fracción II de este artículo;
- V. El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local, de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor condominal declarado;
- VI. El destino general del condominio, y especial de cada departamento, vivienda, casa o local;
- VII. Los bienes de propiedad común; su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
- VIII. En su caso, las características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción, y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción; y
- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad y condominio.

En el caso del condominio horizontal, tendrán aplicación, en lo conducente, los requisitos contenidos en las demás fracciones de este artículo; y en los casos a que se refieren los sub incisos b) y c), de la fracción II, del artículo 2º, deberán identificarse plenamente la situación, medidas y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como de aquellos en los cuales estén construidas todas las obras que tendrán carácter de zonas de uso común, su destino y demás especificaciones a que se refiere la fracción VII de este artículo. También se requerirá presentar los permisos de

construcción para las obras de uso común y estipular el lapso en que los condóminos deberán edificar los lotes de propiedad plena individual.

Cuando se constituya el régimen de propiedad y condominio, y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas del condominio vertical y del horizontal, según los señalamientos anteriores.

Al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y certificados por el notario el plano general del terreno y los planos correspondientes a cada uno de los lotes, departamentos, viviendas, casa o locales de propiedad privada y a los elementos comunes, así como el reglamento de administración del condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condominios.

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

Artículo 5º. La escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio de inmuebles que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 6º. En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un terreno, departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad y condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva, haciéndose constar que, además, se entrega al interesado una copia del Reglamento de Administración del Condominio, certificada por notario público.

Artículo 7º. La extinción voluntaria del régimen de propiedad y condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los votos que en conjunto represente cada condómino en los términos de la fracción II del artículo 24 de esta Ley; salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el Capítulo X, de esta Ley.

Artículo 8ª. El Reglamento de Administración del Condominio podrá prever los casos en que, con base en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

CAPITULO II

De las Disposiciones relativas a los Condóminos y de los Bienes de Propiedad exclusiva y común

Artículo 9º. Se entiende por condómino, la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más terrenos, departamentos, viviendas, casas o locales afectados al régimen, de propiedad y condominio, vertical, horizontal o mixto, y a la que haya celebrado contrato preparatorio, en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad citado.

Los inquilinos de los departamentos, viviendas, casas o locales, que estén al corriente de sus obligaciones, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos.

El condómino, en condominios horizontales, tendrá derecho exclusivo sobre su terreno y construcciones, en su caso. En el condominio vertical, tendrá derecho proporcional sobre el suelo afecto al Régimen de Propiedad y Condominio, y exclusivo sobre el departamento, vivienda, casa o local; y, en ambos casos, un derecho de copropiedad de los elementos y partes del condominio, que se consideren comunes.

Artículo 10. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva.

Artículo 11. Son objeto de propiedad común:

- I. En el condominio vertical, todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio y, en el horizontal, el suelo que, no habiendo sido destinado a la edificación de los departamentos, viviendas, casas o locales, sea de uso general;
- II. En el condominio vertical, el sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general; y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficies para estacionamiento de vehículos. En el condominio horizontal, los jardines, senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos;
- III. En ambos condominios, los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- IV. En ambos condominios, las 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, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;
- V. En el condominio vertical, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general;
- VI. En ambos condominios, 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 tal carácter en la escritura constitutiva, o en el Reglamento de Administración del Condominio; y

- VII. En el condominio vertical, serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

Al condominio horizontal le serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones anteriores.

Artículo 12. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más onerosos el derecho de los demás.

Artículo 13. El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establecen esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos; tales como piezas, cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 35, de esta Ley.

El condómino y 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 celebre. 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 14. Para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, en cualquiera de los tipos de condominio que reglamenta esta Ley, se observarán la siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Ayuntamiento que corresponda, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia, y sin necesidad del 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 de Administración 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 se refiere el artículo 4º fracción VIII, de esta Ley;

- 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 sí lo aumenten, se requerirá el 75% del total de votos de los condóminos, reunidos en asamblea, en los términos de la fracción II del artículo 24 de esta Ley; y
- 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.

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 solo sea a un condómino, ni que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y, en el último además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción. Si las modificaciones solo se refieren a obras, deberá contarse con los permisos del Ayuntamiento correspondiente y, en caso de que dichas obras modifiquen espacios, áreas libres o estacionamientos, deberá contar además con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Rural y Urbano del Estado.

Artículo 15. En el condominio vertical, los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos. Salvo lo que establezca el Reglamento de Administración 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 tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 16. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila, no podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni afectarlo a objetivos, 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 y ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. El condómino u ocupante que viole estas disposiciones, se le aplicará lo dispuesto por los artículos 35 y 36 de esta Ley según el caso.

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 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 en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

Artículo 18. Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entrepisos, 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 y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por casos fortuitos o de fuerza mayor.

Se aplicarán, en todo lo conducente, las normas anteriores así como los artículos 16 y 17 de la presente Ley, a los condominios horizontales o a los mixtos, en su parte relativa; tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Administración del Condominio.

CAPITULO III

De los Condominios Construidos o Financiados por Organismos Públicos

Artículo 19. Se declara de utilidad social el financiamiento o construcción de condominios verticales, horizontales o mixtos, 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 20. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras, que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

Artículo 21. Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas.

Artículo 22. La parte adquirente, en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas y casas, en los condominios destinados a la habitación popular, pagará el 2% de lo que corresponda del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, siempre que el valor nominal a que se refiere al artículo 4º fracción V, de esta Ley, no exceda de los valores señalados por el Banco de México, para la vivienda de interés social, en su expresión más económica.

Artículo 23. 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, por más de un año, 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 personalmente, 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 al 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 traslativo de dominio; siempre que hagan uso del derecho de retracto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que hayan tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios, o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho al 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.

CAPITULO IV De las Asambleas

Artículo 24. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.

Las asambleas deberán ser generales; sin embargo en la hipótesis previstas por el artículo 33, de esta Ley, o en situaciones similares que puedan derivarse del carácter mixto del condominio o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, podrá haber asambleas especiales de grupo.

Tanto para las asambleas generales como para las de grupo, regirán las siguientes prevenciones:

- I. Las generales deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año, y las de grupo, cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento de Administración del Condominio;
- II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su o sus departamentos, viviendas, casas o locales represente en el total del condominio, según el valor nominal declarado en la escritura constitutiva;
- III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del párrafo primero del artículo 9º es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra proporción del

porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 23, fracción III, de esta Ley;

- IV. La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación, y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento de Administración del Condominio lo permite;
- V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento de Administración del Condominio prescriban 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. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia, en los términos del artículo 38, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador.
- VII. Las asambleas serán presididas por quien prevea el Reglamento de Administración del Condominio. El administrador fungirá como secretario, si es persona física, y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta. El presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal;
- VIII. Las actas de la asamblea serán autorizadas con la fe del propio secretario o de notario público, por los presidentes de la asamblea y del comité de Vigilancia, o quienes los substituyan.
- IX. Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a asamblea, sin intervención del Administrador ni del Comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público, o Juez competente que representan, como mínimo, la cuarta parte del valor del condominio.

Artículo 25. Las convocatorias para la celebración de asamblea se harán en los términos de la fracción XII, del artículo 28 de esta Ley.

Quando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 75% 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, del Reglamento de Administración del dominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

Artículo 26. La asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Administración 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 de éstos fijará la remuneración correspondiente, que será renunciable, 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 aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;
- III. Nombrar y remover libremente al Comité de Vigilancia;
- IV. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su cargo y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración del condominio, como el de reserva para reposición de implementos;
- V. Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;
- VI. Discutir y aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para imprevistos y para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4º fracción V, de esta Ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el Reglamento de Administración del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;
- VIII. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el Reglamento de Administración del Condominio, la escritura constitutiva y cualquier disposición legal aplicable;
- IX. Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 28, fracción II de esta Ley;
- X. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;

- XI. Modificar la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio, en los casos y condiciones que ambos prevean, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables; y
- XII. Las demás que le confieran esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio y demás preceptos legales aplicables.

CAPITULO V

Del Administrador

Artículo 27. 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 de Administración del Condominio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26, fracción I, de este ordenamiento.

Artículo 28. El administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Llevar debidamente autorizados por la Secretaría del Ayuntamiento del municipio donde se encuentra ubicado el condominio, un libro de actas de las asambleas y un libro de registros 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 anotarán 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 solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

El administrador asentará, en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes;

- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes está comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o constituyan edificios, salas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan, con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes,

llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya;

- 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. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;
- V. Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio;
- VI. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, del artículo 13 de esta Ley;
- VII. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;
- VIII. Recaudar de los condóminos la cuota, que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- IX. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;
- X. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;
- XI. Entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:
 - a) Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
 - b) Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos 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 a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de 5 días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea;

- XII. Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del condominio, o el que se haya fijado en el Reglamento de Administración 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, en los términos a que se refiere la fracción II del artículo 23 de esta Ley.

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

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan;

- XIII. Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el artículo 17, de esta Ley; y
- XIV. 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 de Administración del condominio y los Acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia, y de más disposiciones legales aplicables.

Artículo 29. 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 cláusulas especiales, necesitarán acuerdo de la asamblea, con mayoría del 51% de votos, en los términos de esta Ley.

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

CAPITULO VI

Del Comité de Vigilancia

Artículo 30. El Comité de Vigilancia se integrará como mínimo de tres miembros, un presidente y dos vocales, a los que determine la Asamblea y tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General, así como los demás deberes que le impongan esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración 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, 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 el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, convocarla cuando, a su juicio, sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste, para que comparezca a la asamblea relativa; y
- VIII. Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

CAPITULO VII

Del Reglamento de Administración del Condominio

Artículo 31. El Reglamento de Administración del Condominio contendrá, cuando menos, los siguientes:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos, respecto de los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;
- II. Las medidas que deban tomarse para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Forma de convocar a asamblea de condóminos y quien debe presidirla;
- IV. 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;

- V. Forma de designar el Comité de Vigilancia, los requisitos que deban reunir sus miembros, su remuneración y los casos en que proceda su remoción;
- VI. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley;

El Reglamento de Administración del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino se constituya en mora el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda; y

- VII. Las normas a que deba sujetarse la posible modificación del propio Reglamento de Administración del condominio; supuestos de procedencia; procedimiento a seguir; quórum necesario, y el porcentaje de votación.

CAPITULO VIII

De los Gastos, Obligaciones Fiscales y controversias

Artículo 32. La contribución de los condóminos a la construcción de los fondos de administración y mantenimiento, y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto por el artículo 26, fracción VII, de este ordenamiento.

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 destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. El Reglamento de Administración del Condominio establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

Artículo 34. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo Bancario o al que fije el Reglamento de Administración del Condominio.

Trae aparejada ejecución, en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento de 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 solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago, y observarse lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 al tanto, a favor del inquilino, si lo hubiere, o de los demás condóminos, en ese orden, en los términos del Reglamento de Administración del Condominio. El ejercicio de estas acciones será resuelto en Asamblea de Condóminos, por un mínimo del 75% de los votos de estos.

Artículo 36. Si quien no cumple con sus obligaciones fuese 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 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 causados 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 de Administración del Condominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a arbitraje si lo prevé el Reglamento y, en su defecto a los tribunales competentes del fuero común.

CAPITULO IV 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 un 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 de Administración del Condómino, por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aun cuando se 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 solo, surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

CAPITULO X 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 que representa el 51% de votos 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.

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 42. En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría que represente el 51% de los votos 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 abroga la Ley Reglamentaria del artículo 986, del Código Civil del Estado, expedida mediante decreto número 7044 del 9 de marzo de 1956, publicada en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, el día 27 de marzo de 1956, así como 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 deberán, en su oportunidad, 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 diez días después de su publicación en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco.

Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado
Guadalajara, Jal., a 26 de marzo de 1985

Diputado Presidente
Dr. Carlos González Guevara

Diputado Secretario
Lic. Luis Humberto de Anda Navarro

Diputado Secretario
J. Jesús Martínez Barajas

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

Dado en Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, a los treinta días del mes de marzo de mil novecientos ochenta y cinco.

El Gobernador Constitucional del Estado
Lic. Enrique Alvarez del Castillo

El Secretario General de Gobierno
Lic. Eugenio Ruiz Orozco

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL ESTADO DE JALISCO, REGLAMENTARIA DEL
MISMO ARTICULO**

APROBACION: 26 DE MARZO DE 1985.

PUBLICACION: 11 DE ABRIL DE 1985.

VIGENCIA: 21 DE ABRIL DE 1985.

TABLA DE REFORMAS Y ADICIONES

Decreto 13899.-Reforma los arts.4 frac. II y 14 frac.IV.-Abr.17 de 1990.

Decreto 15776.-Código Civil (abroga la ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco, el Libro Tercero, Título Sexto de este nuevo Código Civil contiene las disposiciones correspondientes a la Propiedad en Condominio).- Feb.25 de 1995. Sec. II.