

NUMERO 293

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE
SONORA, EN NOMBRE DEL PUEBLO,
DECRETA LA SIGUIENTE**

L E Y

**SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SONORA**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de la presente Ley son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer las normas y principios generales del régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Sonora.

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

- I. Ley: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora;
- II. Condómino: a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- III. Reglamento: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos sujetos al régimen de propiedad en condominio;
- IV. Condominio horizontal: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común y las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- V. Condominio vertical: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y, en común, de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;
- VI. Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores; y
- VII. Promoventes: a las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades que señala esta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio.

CAPITULO II

*DE LA CONSTITUCION, MODIFICACION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO*

ARTICULO 3o.- Existirá régimen de propiedad en condominio, cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenezcan a distintos propietarios, teniendo cada uno de éstos, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área Y. además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble.

ARTICULO 4o.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede constituirse:

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio, o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;
- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan en un inmueble que cuente con elementos comunes e indivisibles, se destinen para su enajenación a personas distintas; o
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

ARTICULO 5o.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los interesados deberán obtener una autorización que, en su caso, expedirán las autoridades municipales correspondientes, en el sentido de ser realizable el proyecto general en congruencia con los programas de desarrollo urbano vigentes, así como con las declaratorias existentes y la capacidad en el área de prestación de los servicios públicos.

ARTICULO 6o.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate.

Asimismo, se señalarán los límites de los edificios o de las salas o secciones que deban constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, cuando su ubicación y número de copropiedades originen la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

- I. La descripción de cada terreno, departamento, vivienda, casa, local o área, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo, conforme lo establezcan la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y el reglamento de construcción del municipio respectivo;
- II. En su caso, la constancia de haber donado al Ayuntamiento las superficies de terrenos que señalan los artículos 106, fracción IV y 158 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora;
- III. La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. El valor nominal que se asigne a cada departamento, vivienda, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;
- V. Los bienes de propiedad común y su forma de aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, así como cualquiera otra u otras características que sean necesarias para su identificación;
- VI. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, vivienda, casa, local o área;
- VII. La existencia de la fianza prevista por los artículos 106, fracción III y 140 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la fianza y su término, se ajustarán a lo dispuesto por las autoridades que hayan expedido las licencias de construcción;
- VIII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura; y
- IX. El reglamento del condominio.

Al apéndice de la escritura se agregarán debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas y a los elementos comunes.

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

ARTICULO 7o.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda. De igual manera, serán inscribibles las reformas que a ésta y a su Reglamento se hagan.

ARTICULO 8o.- En todo contrato para la adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa, local o área, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de su escritura constitutiva, así como sus reformas y datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento.

ARTICULO 9o.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos reunidos en asamblea, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

ARTICULO 10.- El Reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base en la presente Ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN

ARTICULO 11.- Cada condominio será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda, casa, local o área y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

ARTICULO 12.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

ARTICULO 13.- Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan 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 las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;
- 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 la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o en la escritura constitutiva.

ARTICULO 14.- Serán de propiedad común, sólo de los condominios colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre si los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas.

ARTICULO 15.- Si un condómino abandona o renuncia a sus derechos, o a usar determinados o todos los bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 16.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 17.- El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de esta Ley, otras aplicables y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento; pero no podrán ser objeto de traslación de dominio o de uso, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en el artículo 38 de esta Ley.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas; pero en todo caso, dichos arreglos sólo surtirán efectos a partir de la fecha en que se comuniquen por escrito al administrador y el condómino será siempre solidario de las obligaciones del usuario.

ARTICULO 18.- Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los establecidos expresamente y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos y los usuarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados 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 o restablecer los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resultaron, independientemente de que podrá ser demandado en los términos del artículo 38.

ARTICULO 19.- Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas, locales o áreas situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. De igual manera, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Asimismo, 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.

ARTICULO 20.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa, local o área, previa licencia que, en su caso, expida la autoridad municipal correspondiente, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o 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.

ARTICULO 21.- En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o terrenos colindantes.

En los inmuebles de construcción vertical sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras de reparación y mantenimiento 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 sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

ARTICULO 22.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por las autoridades competentes del municipio respectivo, sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento, resuelvan lo conducente;
- II. El primer enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble en los términos previstos por el Código Civil para el Estado de Sonora. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repetir contra el enajenante o para hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 6o. de esta Ley;
- III. Para realizar obras 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 requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea; y
- IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de falta u omisión del administrador, quien deberá cubrir su costo según las reglas de la gestión oficiosa.

No podrán llevarse a cabo, obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea de un solo condómino, o se ubiquen entre bienes de propiedad individual que pertenezcan a un solo condómino.

ARTICULO 23.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos oficiales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir por ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa, local o área, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, vivienda, casa, local o área.

ARTICULO 24.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. El derecho del tanto se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.

En el caso a que se refiere el artículo anterior, el derecho del tanto corresponde, en segundo lugar, a los organismos oficiales que hayan financiado o construido el condominio.

ARTICULO 25.- En caso de que un condómino desee vender la unidad de su exclusiva propiedad, lo notificará al inquilino si lo hay y en su caso, al organismo oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia al tanto.

ARTICULO 26.- Si el departamento, vivienda, casa, local o área se enajenara con infracción de lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o el organismo oficial que haya financiado o construido el condominio podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días naturales siguientes al en que se haya tenido conocimiento de la enajenación. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del

inmueble, éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 27.- Una misma persona no podrá adquirir por *sí* o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos oficiales.

Tampoco las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, podrán adquirir una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por los organismos públicos.

CAPITULO IV *DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR*

ARTICULO 28.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán asambleas especiales, las convocadas para resolver los casos previstos por la fracción I del artículo 32 y las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

- I. Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las especiales cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el Reglamento;
- II. Cada condominio gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa, local o área, representen en el total del condominio;
- III. La votación será personal, nominal y directa; pero el Reglamento puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;
- IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley o el Reglamento prescriban una mayoría especial, en el entendido de que los acuerdos que en ella se tomen, serán obligatorios para todos los condóminos, incluyendo los ausentes y aún los disidentes;
- V. 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 a resolución judicial;
- VI. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento, fundiendo como secretario de ellas el administrador si es persona física y, si es persona moral, la que ésta designe;
- VII. El secretario llevará un libro de actas de asamblea, las cuales, al concluir cada una de ellas se harán constar en dicho libro, signándose por el presidente, el secretario y el comité de vigilancia, además de los condóminos asistentes que así quisieran hacerlo, no causando efecto especial la omisión de la firma de estos últimos, para la obligatoriedad de los acuerdos tomados;
- VIII. En caso de falta o ausencia del secretario o de alguno o todos los miembros del comité de vigilancia, las actas se firmarán por el presidente de la asamblea y las demás personas que ésta designe; y
- IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrales, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTICULO 29.- Para que la asamblea se celebre en primera convocatoria, se requerirá la presencia de un mínimo de condóminos que representen el 75% de los derechos sobre el valor total del condominio; cuando se realice por segunda convocatoria la asamblea se llevará a cabo con los condóminos que se encuentren presentes.

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

ARTICULO 30.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento. El administrador que funja por el primer año será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quien ejercerá el cargo hasta que se venda la totalidad de las unidades del condominio o transcurra el plazo de un año mencionado, sin venderse la totalidad de dichas unidades;
- II. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador 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 al comité de vigilancia que podrá constituirse con un mínimo de 3 y un máximo de 5 personas, designándose de entre éstas a un presidente y a los restantes como vocales;
- IV. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto 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, en su caso, 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 mantenimiento, reparaciones o reposiciones mayores, adquisición de implementos y maquinaria y construcción de obras necesarias, útiles o de ornato según se determine por la asamblea. El pago podrá dividirse en mensualidades, o cualquier otra clase de parcialidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o en la forma en que lo decida la asamblea, pero siempre en monto suficiente para que puedan sufragarse los gastos correspondientes según lo determine el Reglamento.
- VIII. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa, local o área, establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el Reglamento. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista;
- IX. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, por conducto de la persona que al efecto se designe, cuando el administrador infrinja esta Ley, el Reglamento, la escritura constitutiva u otras disposiciones legales aplicables;
- X. Determinar el monto de seguro de protección contra incendios o siniestros semejantes por lo que se refiere a la parte destructible de las áreas de propiedad común;
- XI. Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 32, fracción I, sin que la falta de estas instrucciones libere dicho cumplimiento;
- XII. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador;
- XIII. Modificar la escritura constitutiva del condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; y
- XIV. Las demás que le confieran la presente Ley, el Reglamento, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

El constituyente del condominio ejercerá, hasta la celebración de la primera asamblea las funciones que le corresponda a ésta y al comité de vigilancia.

ARTICULO 31.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta Ley y del Reglamento, salvo el primer administrador que deberá ser designado por el constituyente del condominio.

ARTICULO 32.- Corresponderá al administrador:

- I. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios, o entre dos o más secciones de un mismo condominio, o con vecinos de casas unifamiliares cuando estén ubicadas dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, ya sean edificios,

alas o secciones de una construcción. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan entre dos o más secciones de un condominio, o con motivo de la contigüedad del condominio con otros, o con vecinos de casas unifamiliares integradas en una unidad, serán resueltos en las asambleas especiales correspondientes, donde cada condominio, sección, edificio o a la de una construcción, será representado por su administrador o la persona designada especialmente para el efecto en asamblea;

- II. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionadas con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- III. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;
- IV. Realizar todos los actos de administración y conservación;
- V. Contratar el seguro de protección para las áreas de propiedad común y determinar su forma de pago;
- VI. Realizar las obras referidas en la fracción I del artículo 22 de esta Ley;
- VII. Ejecutar los acuerdos de las asambleas, salvo que éstas designen a otra persona para dicho efecto;
- VIII. Recaudar de los condóminos lo 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 a los fondos del condominio en los términos del Reglamento;
- X. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos, por las cantidades que se aporten 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 si le resulta posible, un estado de cuenta que muestre: una relación pormenorizado de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración y un estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla una relación de los mismos, donde consten las cantidades que cada uno de ellos tenga aportadas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse, y el 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 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, en los términos de la fracción V, del artículo 30;
- XII. Convocar a asamblea cuando menos con cinco días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el Reglamento, más el día y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día. Los condóminos, los usuarios en el caso del segundo párrafo del artículo 17, o sus representantes, serán notificados por escrito en el lugar que, también por escrito entregado al administrador tengan señalado específicamente para dicho particular, y, en su defecto, en la vivienda o local que les corresponda.
Además de la entrega o envío de la comunicación anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.
Los condóminos podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea;
- XIII. Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor de esta Ley y el Reglamento, las responsabilidades en que incurra;
- XIV. Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento y la escritura constitutiva; y
- XV. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la Ley, el Reglamento, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables, así como las que se determinen por la asamblea.

ARTICULO 33.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar que el administrador ejerza sus funciones de acuerdo con esta Ley y el Reglamento y ejecute los acuerdos de las asambleas;
- II. Revisar el informe de ingresos y gastos que debe rendir el administrador, quien para el efecto deberá entregarlo al comité con una anticipación mínima de diez días a la celebración de la asamblea;
- III. Constatar que se realice la inversión del fondo de reserva de conformidad con la normatividad aplicable;
- IV. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- V. Informar a la asamblea de la constatación que haga respecto de incumplimientos 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, sin necesidad del requerimiento precitado cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con la notificación previa a éste para que comparezca a la asamblea relativa; y
- VIII. Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo; así como de la escritura constitutiva y del Reglamento.

ARTICULO 34.- En relación con los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración; en el entendido de que aquellas facultades que requieran cláusula especial necesitarán acuerdo de la asamblea apoyado por los condóminos que representen, cuando menos, el 51% de los derechos sobre el valor total del condominio.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea podrá modificar o revocar dichas medidas.

CAPITULO V

DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 35.- El Reglamento contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a 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 convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- IV. Forma de convocar y notificar para asamblea de condóminos y persona que la presidirá;
- V. Forma de designación, facultades y poderes, requisitos y bases de remuneración del administrador y casos en que proceda su remoción;
- VI. El procedimiento para nombrar y remover al comité de vigilancia y requisitos que deberán de reunir sus integrantes; y
- VII. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

CAPITULO VI

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 36.- Cuando un condominio conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ellos se deriven serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. Esta modalidad podrá regularse en la escritura constitutiva del condominio o en su Reglamento.

ARTICULO 37.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal a menos que otro se fije por la asamblea, sin que las determinaciones de ésta puedan aplicarse retroactivamente. El constituyente del condominio podrá establecer la tasa de estos intereses con vigencia hasta la celebración de la primera asamblea.

Constituye título ejecutivo que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos que se expida por el administrador, con la firma de conformidad del presidente del comité de vigilancia o, en su caso, del constituyente del condominio, si no se ha celebrado la primera asamblea de condóminos, acompañándose de copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea, o del Reglamento, o de la determinación del constituyente del condominio, según sea el caso, en que se hayan establecido las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan por lo menos dos mensualidades pendientes de pago, o una parte de la cuota si se trata de períodos mayores de pago, produciendo dicho estado de liquidación de adeudos el vencimiento anticipado y exigibilidad de todas las cuotas subsiguientes a cargo del moroso según se hubiese determinado la vigencia de las mismas por la asamblea.

Los nombramientos del administrador y del presidente del comité de vigilancia, o en su caso el carácter del constituyente del condominio, para los efectos de la expedición del certificado de adeudos de referencia y el ejercicio de la acción resultante, se acreditarán con copia certificada de las actas de asamblea donde se hubiesen hecho las designaciones, o de la escritura constitutiva del condominio y las determinaciones correspondientes cuando no se hubiese celebrado la primera asamblea, sin más requisitos, quedando a cargo del deudor la prueba de cualquier cuestionamiento en contrario.

El ejercicio de la acción de referencia corresponde al administrador, quien actuará al efecto con las facultades establecidas en el artículo 34.

El Reglamento podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando entre los restantes condóminos en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación de dicho adeudo. En este caso, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses que resulten.

ARTICULO 38.- El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda, casa, local, o área en subasta pública, respetándose el derecho del tanto en los términos del artículo 24. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de los presentes, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas, respetando los derechos de acreedor preferente, con el producto de la subasta respectiva.

Para los efectos de este artículo se entenderá por incumplimiento reiterado de obligaciones, salvo que otra cosa determine el Reglamento, las omisiones que originen más de una reclamación judicial en contra del moroso.

ARTICULO 39.- Si quien no cumple sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa, local o área cualquiera que sea el título o causa de la ocupación. Si el condómino se opusiera, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 40.- Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto predial de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 41.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, de la escritura constitutiva del condominio, de los Reglamentos correspondientes y de los actos traslativos de dominio de sus unidades, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento, en los términos y con las formalidades que éste prevenga, o a los tribunales competentes, en caso de falta de determinación de arbitraje. Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago en pesos por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, no será necesario que se siga el procedimiento arbitral.

CAPITULO VII *DE LOS GRAVAMENES*

ARTICULO 42.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un 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.

CAPITULO VIII *DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO*

ARTICULO 43.- Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según dictamen practicado por persona autorizada por la Ley, o en su defecto por perito en la materia designado por la autoridad judicial, una mayoría de condóminos que representen por lo menos el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta del inmueble, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o enajenar sus derechos a favor de la mayoría.

Si al término de seis meses, contado a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución de crédito que se designe en procedimiento judicial donde será oída dicha minoría.

ARTICULO 44.- En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes o, en su caso, la venta según las prevenciones del artículo anterior.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Las escrituras constitutivas de condominio y los Reglamentos de los mismos que sean anteriores a esta Ley, se entenderán modificados en los términos de ésta, para los efectos de la vigencia establecida por el artículo anterior. En este supuesto, la asamblea de condóminos procederá a designar el comité de vigilancia a que se refiere el artículo 30, fracción III de la Ley, sin perjuicio de que los copropietarios de condominios constituidos con anterioridad podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma sus escrituras constitutivas y de traslación de dominio del condominio.

ARTICULO TERCERO.- Se abrogan la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos o Locales, reglamentaria del artículo 1121 del Código Civil del Estado y las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al Ejecutivo para su sanción y promulgación.

SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

Hermosillo, Sonora, a 2 de Julio de 1993.
111993, AÑO DEL MEDIO AMBIENTE Y LA ECOLOGIA"

LIC. HECTOR CAÑEZ VAZQUEZ.
DIPUTADO PRESIDENTE.

LIC. JESUS ENRIQUEZ BURGOS
DIPUTADO SECRETARIO

ADRIANA ACEVES PACHECO
DIPUTADO SECRETARIO

APENDICE

LEY No. 293.- B.O. No.4, Sección II, 1993/07/12.

INDICE

EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SONORA	1
<i>CAPITULO I</i>	<i>1</i>
DISPOSICIONES GENERALES.....	1
<i>CAPITULO II</i>	<i>1</i>
DE LA CONSTITUCION, MODIFICACION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	1
<i>CAPITULO III</i>	<i>3</i>
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.....	3
<i>CAPITULO IV</i>	<i>6</i>
DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR.....	6
<i>CAPITULO V</i>	<i>9</i>
DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO	9
<i>CAPITULO VI</i>	<i>9</i>
DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSAS	9
<i>CAPITULO VII</i>	<i>11</i>
DE LOS GRAVAMENES.....	11
<i>CAPITULO VIII</i>	<i>11</i>
DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO.....	11
TRANSITORIOS.....	11
APENDICE	12
INDICE	12