



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXVI A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 4 de septiembre del 2003
No. 48

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SUMARIO:

DECRETO NUMERO 178.- CON EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA
DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

"2003. BICENTENARIO DEL NATALICIO DE JOSE MARIA HEREDIA Y HEREDIA"

SECCION SEPTIMA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTURO MONTIEL ROJAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 178

LA H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 3; 8; 9 fracciones VII y VIII; 10; 13; 24 fracción III; 28 fracción II; 30 primer párrafo; 46; 47; 48; 49; 51; 59 y 60 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, los ayuntamientos, el Poder Judicial del Estado de México y las demás que señale el presente ordenamiento.

Artículo 8.- Los condominios por su estructura podrán ser:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Artículo 9.- ...**I. a VI. ...**

VII. Los datos de identificación de la póliza de garantía, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

VIII. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

IX. ...

...

Artículo 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso.

Artículo 13.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de copropietario, en los términos previstos en la Legislación Civil del Estado de México.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad.

Artículo 24.- ...**I. y II. ...**

III. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. 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 aquél o hacer efectiva la póliza de garantía que prevé el artículo 9 de esta Ley.

...

Artículo 28.- ...**I. ...**

II. Cada condómino gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal, tratándose de condominios comerciales e industriales. En los otros casos, de un solo voto no importando cuantas unidades de propiedad exclusivas posea;

III. a VII. ...

...

Artículo 30.- Los condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.

...

...

...

...

...

Artículo 46.- El Síndico Municipal, será competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

Artículo 47.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

I. Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;

II. Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

III. Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20;

IV. Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda;

V. Multa de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la presente Ley;

VI. Multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda al condómino que transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 20.

Artículo 48.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por el Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

Artículo 49.- Para hacer efectivas las multas impuestas por el Síndico Municipal, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

Artículo 51.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente ley.

Artículo 59.- El Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes al centro de mediación y conciliación del poder judicial del estado, previo el consentimiento de estas que conste de manera fehaciente.

Artículo 60.- La mediación o conciliación tiene el carácter de voluntaria y suspende el procedimiento de arbitraje previsto en el título segundo de la presente ley hasta por sesenta días hábiles.

ARTICULO SEGUNDO.- Se adiciona un párrafo segundo al artículo 15; y los párrafos segundo y tercero al artículo 36 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, para quedar:

Artículo 15.- ...

En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

Artículo 36.- ...

Las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente decreto en la "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO.- Los Ayuntamientos de los municipios del Estado, proveerán de acuerdo a sus atribuciones, lo conducente para la tramitación del procedimiento arbitral y la expedición del reglamento correspondiente en un plazo no mayor de un mes, a partir de la vigencia del presente decreto.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los trece días del mes de agosto del año dos mil tres.- Diputado Presidente.- C. Roberto Modesto Flores González.- Diputados Secretarios.- C. Ignacio Labra Delgadillo.- C. Hilario Salazar Cruz.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 4 de septiembre del 2003.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO

ARTURO MONTIEL ROJAS
(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

MANUEL CADENA MORALES
(RUBRICA).

Toluca, México, julio 31 de 2003

**CIUDADANOS
DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA
H. LIV LEGISLATURA DEL
ESTADO DE MEXICO**

En uso del derecho contenido en los artículos 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, por su conducto, someto a la aprobación de la Legislatura, Iniciativa de decreto que reforma, adiciona y modifica diversos artículos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, con fundamento en la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el devenir histórico nuestro país ha transitado de una sociedad urbana a ser una sociedad predominantemente social, siendo nuestro estado segundo lugar receptor de migración poblacional.

Esta transición, originó falta de espacios físicos en donde pudiera vivir la creciente población migratoria y la que resulta del simple crecimiento poblacional. Una de las soluciones fue la implementación del régimen de propiedad en condominio, con la ventaja de ocupar menos espacio, albergar a un número elevado de familias y ser relativamente accesible.

A medida que la sociedad avanza, las relaciones humanas se hacen mucho más complejas, el régimen condominal se expandió para hacer frente a una demanda creciente de vivienda a bajo costo y con el mayor aprovechamiento de espacio pero, los problemas de dicho régimen de propiedad empezaron a crecer.

Es bien sabido que la cohabitación requiere de un elemental margen de respeto y civilidad, elementos que deben estar debidamente sustentados en una normatividad actual y eficiente. En este sentido esta LIV Legislatura del Estado, derogó el anterior Reglamento del Régimen Condominal que databa de la década de los sesenta, creando una ley que buscara facilitar la coexistencia armónica de los individuos que viven en éste régimen de propiedad.

Ley que aceptamos quienes trabajamos en ella, que no se trataba de un proyecto perfecto y acabado, sino por el contrario, de un cuerpo legal que debería ser reformado con la misma dinamicidad con la que evolucionaran las demandas sociales de quienes son objeto de este dispositivo normativo.

Desde su implementación, se ha recibido observaciones y reclamos por parte de ciudadanos, vecinos y conocedores del tema condominal, realizando propuestas para su modificación por ello, me he dado a la tarea de recogerlas, hacerlas más y someterlas a la consideración de esta soberanía.

De igual forma, se busca dar mayor eficacia a la aplicabilidad de la ley, es decir de brindarle la capacidad coercitiva para que sus disposiciones sean cumplidas, incluso detallando un catálogo de sanciones que obliguen a su cumplimiento exacto.

No dejo de reconocer que en materia condominal existen grandes avances en la legislación del Distrito Federal, también que es necesario por razones de conurbación hasta cierto grado realizar una homologación normativa, aunado a la necesidad de constante actualización legislativa que impide que los factores sociales rebasen a la ley.

Considero elemental también, dentro de la actualización legislativa, fijar las condiciones de modo, tiempo y lugar que permitan una mejor aplicación de la ley condominal.

Por ello, someto a su consideración la presente iniciativa para el caso de que sean estimada conveniente, se apruebe en sus términos.

Adjunto proyecto de decreto.

Atte.

DIP. FERNANDO FERNANDEZ GARCIA

DIP. DAVID ULISES GUZMAN PALMA
(RUBRICA).

DIP. MARIO ENRIQUE DEL TORO
(RUBRICA).

DIP. ANDRES MAURICIO GRAJALES DIAZ

DIP. IGNACIO LABRA DELGADILLO

DIP. SILVIO GOMEZ LEYVA
(RUBRICA).

DIP. ANSELMO CEDILLO ROJAS