



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 947 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO SOBRE INMUEBLES EN CONDOMINIO

CAPÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 1.- La propiedad en condominio establecida por el artículo 947 del Código Civil existirá cuando las diferentes porciones de que conste un edificio, pertenezcan o se destinen a pertenecer a distintos dueños que sean además condueños de elementos y partes comunes del edificio que deban permanecer indivisos.

Para los efectos de este Reglamento se entiende por edificio todo tipo de construcción o construcciones sobre un mismo predio destinado para habitación, comercio, industria, ejercicio profesional, y, en general el desarrollo de la actividad humana.

Artículo 2.- Cuando dentro de un condominio existieren superficies que puedan prestarse a subdivisiones posteriores, éstas en caso de hacerse se sujetarán a la Ley de Fraccionamientos y a su Reglamento.

Artículo 3.- Para construir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública, en la que forzosamente se hará constar:

- a) La situación, dimensiones y linderos del terreno. Así como una descripción general del edificio;
- b) La descripción de cada una de las porciones en que haya sido dividido el edificio, determinando su número, situación, medidas, piezas de que consten y demás datos necesarios para identificarlas;
- c) El valor total del inmueble y el de cada una de las porciones en que haya sido dividido, así como el porcentaje que corresponda a cada propiedad;
- d) El destino general del edificio y el especial de cada una de las porciones en que ha sido dividido;
- e) Situación, destino y demás características que identifiquen los bienes comunes;
- f) Copia certificada de las licencias de construcción otorgadas por las autoridades correspondientes.

Artículo 4.- A la escritura constitutiva, se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada una de las partes de que conste el edificio y que hayan de ser vendidas a personas distintas.

Artículo 5.- En la escritura constitutiva de este régimen, se incluirá un Reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

Artículo 6.- El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio y sus modificaciones deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 7.- En las escrituras de compra-venta de cada una de las partes del edificio, se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 3o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar firmado por las partes vendedoras y compradoras, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios podrá insertarse dicho Reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido Reglamento, certificado por Notario.



Artículo 8.- Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compra-venta de alguna de las partes en que se dividió un edificio, será necesaria la inscripción previa de la escritura constitutiva del condominio respectivo.

Artículo 9.- Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo que de conformidad con el artículo 3o. dispongan las escrituras en materia de destino general, del edificio, destino especial de cada una de sus divisiones, porcentaje que corresponda a cada una de éstas respecto del valor total del inmueble, y sobre el destino de los bienes comunes, así como el nombre que sirva para su identificación y demás datos relativos a la misma. Sin embargo, cuando un edificio, parcial o totalmente, fuere destinado por sus propietarios para prestar un servicio público se requerirá además, para variar el destino general del edificio, la aprobación de las autoridades que hayan concedido los permisos, autorización y concesión necesarios para dicha prestación.

Artículo 10.- Establecido este régimen de propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condueños o en los casos previstos en el Capítulo VII de este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES

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

Artículo 12.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte privativa, fijado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

Artículo 13.- Son objeto de propiedad común de todos los propietarios:

- a) El suelo y subsuelo, éste con las limitaciones a que se refieren los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio;
- b) Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, calles y pasos interiores para peatones, siempre que sean de uso común;
- c) Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero, las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad;
- d) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, monta cargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada porción, piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 14.- Los techos-pisos entre dos pisos o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre sí serán de propiedad común de dichos propietarios.



Artículo 15.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por este Reglamento.

Artículo 16.- Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su parte, piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 17.- Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan las escrituras a que se refiere el artículo 3o. de este Reglamento y el de Condominio y Administración.

Artículo 18.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios o instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir los derechos ni hacer más onerosas las obligaciones de los restantes.

Artículo 19.- El propietario de alguna de las partes del edificio, puede usar, gozar y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones de este Reglamento y con las demás que establezcan las escrituras a que se refiere el artículo 3o. y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 20.- Cada propietario usará de su porción, piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. En consecuencia no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, no lo hará servir a otros objetos que los consentidos expresamente o a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; no efectuará acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrirá en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Los propietarios que contravengan lo dispuesto en este precepto, se sujetarán a las sanciones que establezca al respecto la Asamblea General de Copropietarios del Condominio, de acuerdo con las facultades que al efecto les confieran el Reglamento de Condominio y Administración del edificio de que se trate, las previstas en la escritura constitutiva y las que establezcan al respecto las disposiciones emanadas de las autoridades.

Artículo 21.- Todo propietario podrá enajenar, arrendar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su porción, piso, departamento, vivienda o local, respetando al efecto el derecho del tanto de los condueños atento lo dispuesto por el artículo 946 del Código Civil. En la enajenación, arrendamiento, gravamen o embargo de una porción, piso, departamento, vivienda o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que les son anexos.

Artículo 22.- Todo contrato de arrendamiento que se celebre respecto a una porción, piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de condominio, deberá incluir la obligación del arrendatario de acatar el Reglamento de Condominio y Administración del edificio respectivo, agregándose un ejemplar de dicho Reglamento a cada contrato.

Artículo 23.- Los propietarios del piso bajo o primero y los del último o de departamentos, viviendas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca, el Reglamento de Condominio y Administración, los propietarios de la planta baja, no podrán ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de aquélla, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios 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 propietarios del edificio. En todo caso la ocupación que se permitiese, no afectará el carácter y naturaleza del bien común.



Artículo 24.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su parte, piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

Artículo 25.- Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos-pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero o departamentos, viviendas o locales que forman parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que dé a su propiedad.

Artículo 26.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gastos respectivos. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios, o, en su caso, al comité de propietarios a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente;

II. La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, será por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo;

III. Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumentan el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios;

IV. Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, en caso de falta de administrador;

V. Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, o que demerite cualquier porción, piso, departamento, vivienda o local, aunque el perjudicado sea un solo condueño.

CAPITULO III DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION

Artículo 27.- Los derechos y obligaciones de los propietarios de edificios en condominio, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por las disposiciones del Código Civil conducentes, por el presente Reglamento del



Artículo 947 del Código Civil y por el Reglamento específico de Condominio y Administración correspondiente al edificio de que se trata.

Artículo 28.- El Reglamento de Condominio y Administración, determinará obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

- a) Forma de designación, facultades, bases de remuneración y causas de remoción del administrador;
- b) Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- c) Forma de convocar la Asamblea de Propietarios en caso necesario, persona que presidirá la reunión, y mayorías necesarias para adoptar resoluciones sobre asuntos para los que este Reglamento no fije una mayoría determinada; y
- d) En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar, tanto los bienes comunes como los propios.

Artículo 29.- El Reglamento de Condominio y Administración será obligatorio para los nuevos adquirentes y causahabientes.

Artículo 30.- Para modificar el Reglamento de Condominio y Administración, la convocatoria deberá indicar, en la orden del día, las modificaciones que se propongan.

Artículo 31.- Las modificaciones al Reglamento de Condominio y Administración, para su validez, deberán ser adoptadas por la mayoría de los propietarios y, además, por la representación de la mayoría del valor del inmueble. Dicho Reglamento y las modificaciones al mismo en su caso, deberán depositarse en el Registro Público de la Propiedad respectivo para que el Tenedor lo agregue al apéndice de documentos de la inscripción del edificio sujeto a condominio y haga la anotación marginal correspondiente. Cualquier modificación posterior al depósito de dicho Reglamento, así como el depósito mismo será comunicado además del Tenedor del Registro, a la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Estado y al Ayuntamiento respectivo, para que atento su conocimiento puedan proveer lo conducente a la resolución de cualquier problema conectado con edificios en condominio.

CAPITULO IV DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 32.- Los edificios sometidos al régimen de condominio, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios, en los términos de este Capítulo.

Artículo 33.- Salvo que el Reglamento de Condominio y Administración disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al Gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos de este Capítulo.

Artículo 34.- Corresponderá al administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios salvo que por razones especiales se designe otra persona. Recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento de Condominio y Administración; y tendrá las facultades y obligaciones que fije este Reglamento o que establezca el de Condominio y Administración.

El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran por el Reglamento o la Asamblea. El administrador acreditará su personalidad con la escritura de mandato correlativa.

Las medidas que tome y disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos de que la Asamblea las modifique o revoque.

Artículo 35.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en las asambleas, que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año.

La asamblea anual conocerá del informe del administrador y la cuenta que deberá rendir, aprobará el presupuesto de gastos para el siguiente año, y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlos.

Artículo 36.- Las asambleas se regirán por las siguientes reglas:

- a) Las Convocatorias contendrán la Orden del día y se harán por el Administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha señalada, quien recabará la firma de los propietarios o sus representantes, para constancia;
- b) El secretario recabará el día de su celebración las firmas de los propietarios o sus representantes para constancia de su asistencia;
- c) Los propietarios podrán convocar a una Asamblea, sin intervención del Administrador, cuando representen cuando menos la cuarta parte del valor del edificio;
- d) El Comité de propietarios en cualquier tiempo podrá convocar a Asamblea de Propietarios con o sin intervención del Administrador;
- e) Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en que bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes;
- f) Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad particular represente en el total del edificio;
- g) Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes, para que los acuerdos por mayoría, a que se refieren los párrafos que anteceden y el artículo 28 de este Reglamento tengan validez;
- h) En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como Presidente de la Asamblea;
- i) Las determinaciones legalmente adoptadas en las asambleas obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Artículo 37.- Cuando los propietarios sean más de diez, designarán de entre ellos a tres que constituirán el Comité de Propietarios, con facultad para resolver las cuestiones urgentes y, en general, todo lo que compete a la asamblea mientras ésta no se reúna.



CAPITULO V GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 38.- Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su porción, piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

Artículo 39.- Cuando se trate de cosas y servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando un edificio consta de diferentes porciones o partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos e instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 40.- Para los efectos fiscales, cada porción, piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.

Artículo 41.- Las cuotas para estos gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas, o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante el Notario Público, servirá de título ejecutivo para exigir su pago.

Los créditos respectivos se cubrirán preferentemente con el valor de la porción del inmueble que haya dado origen al adeudo y con el de los muebles u objetos que encuentren dentro de ella.

Artículo 42.- El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Artículo 43.- La violación del Reglamento de Condominio y administración por un arrendatario será causa de rescisión del contrato de arrendamiento respectivo; en este caso, el administrador deberá hacerlo saber al propietario, excitándolo para que ejercite la acción rescisoria ante Juez competente. Si el propietario, transcurridos treinta días del requerimiento, se rehusare a hacerlo o si iniciado el Juicio no lo continuare, podrá hacerlo el administrador en términos del inciso II del artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México.

CAPITULO VI DE LOS GRAVAMENES

Artículo 44.- Los gravámenes cualquiera que sea su naturaleza, que reporten los edificios en condominio, tendrán las limitaciones que para las hipotecas señala el artículo 2754 del Código Civil,



ya sea que dichos gravámenes se constituyan por el constructor, el consorcio de propietarios o cualquiera de los condueños, en su caso.

Artículo 45.- Cada uno de los propietarios responderán sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen anterior a la compraventa, se tendrá por no puesto.

CAPITULO VII DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO

Artículo 46.- Si el edificio se destruye en su totalidad en una proporción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría, estarán obligados a contribuir a la reconstrucción, en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación judicial.

Artículo 47.- En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ello, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los inconformes, a precio de valuación pericial.

Artículo 48.- Si el Registro Público de la Propiedad negare la inscripción, a que se refiere el artículo 6o. de esta Ley, los interesados podrán acudir ante el Juez de Primera Instancia, solicitando la orden para que se haga la inscripción.

Artículo 49.- La inscripción de los títulos constitutivos de condominio, se regirá por lo dispuesto por los artículos 2869, 2870, 2871 y 2872 del Código Civil del Estado de México.

Artículo 50.- La reclamación en su caso, de la calificación hecha por el registrador, se sujetará procesalmente a lo dispuesto por el artículo 2873 del propio Ordenamiento.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

SEGUNDO. Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta del Gobierno" del Estado.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en Toluca de Lerdo, Estado de México, a los veintitrés días del mes de octubre de mil novecientos sesenta y uno.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL,

DR. GUSTAVO BAZ



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

EL SECRETARIO GENERAL

DR. JORGE JIMENEZ CANTU

APROBACION: 23 de octubre de 1961
PUBLICACION: 8 de noviembre de 1961
VIGENCIA: 9 de noviembre de 1961