

# Aguascalientes

I.—Por decreto de fecha 8 de enero de 1875, se adoptó el Código Civil para el Distrito y Territorio de la Baja California de 8 de diciembre de 1870. (Cfr. en la legislación del Distrito Federal, el Art. 1120 de este Código.)

II.—Por decreto de fecha 15 de marzo de 1903 se adoptó en el Estado, el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884, el cual entró en vigor en Aguascalientes el primero de mayo de 1903. (Cfr. en la legislación del Distrito Federal el Art. 1014 de este Código.)

III.—*Código Civil de 1947.*

Fecha de Promulgación: 19 de abril de 1947.

Fecha de Vigencia: 30 días a partir de su publicación el 7 de diciembre de 1947, o sea el 7 de enero de 1948.

En este Código no existe ningún artículo que se refiera al Condominio.

IV.—*Ley de Condominio de 1956.*

Fecha de promulgación: 8 de septiembre de 1956.

Fecha de vigencia: 20 días después de su publicación el 9 de septiembre de 1956, o sea el 29 de septiembre de 1956.

Esta ley es semejante a la del Distrito Federal de 2 de diciembre de 1954. En su texto encontramos diferencias en cuanto a redacción (Cfr. Arts. primero, 13 inciso a, 27, 28, y 30). La diferencia más notable que existe entre la Ley de Aguascalientes y la del Distrito Federal consiste en el hecho de que aun cuando la primera de estas leyes consagra al igual que la segunda el derecho del tanto en favor de los inquilinos de los departamentos, suprime los artículos que en la Ley del Distrito Federal reglamentan la forma en que ha de ejercerse el derecho del tanto y establecen el retracto para el caso de transgresión al mismo.

El texto de la ley es el siguiente:

BENITO PALOMINO DENA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
SUBSTITUTO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
AGUASCALIENTES, A SUS HABITANTES, SABED:

Que por el H. Congreso del Estado se me ha comunicado lo siguiente:

“Estados Unidos Mexicanos.—H. XXXIX Legislatura del Estado de Aguascalientes.

EL H. CONGRESO DEL ESTADO, EN SESION EXTRA ORDINARIA CELEBRADA HOY, TUVO A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD  
Y CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 1o.*—Los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, podrán someterse al régimen de propiedad y condominio que establece esta Ley:

a).—Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;

b).—Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo;

c).—Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible.

*Artículo 2o.*—Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:

a).—La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio;

b).—La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;

c).—El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y consecuentemente el porcentaje que corresponda a cada propiedad;

d).—El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;

e).—Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación; medidas, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación;

f).—Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

*Artículo 3o.*—A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

*Artículo 4o.*—En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

*Artículo 5o.*—El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

*Artículo 6o.*—La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. podrá hacerlo asimismo, llenando todos los requisitos que establece dicho precepto, por quien siendo propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, departamentos, viviendas o locales y se considerará firme y aceptada desde que el terreno y el edificio por construir, se den en garantía real de un préstamo o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

*Artículo 7o.*—En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 2o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar firmado por las partes vendedora y compradora 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 8o.*—Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compraventa de un piso, departamento, vivienda o local, separadamente de las demás partes del edificio, será necesario que la escritura constitutiva se inscriba previamente en el mencionado Registro.

*Artículo 9o.*—Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupan los artículos 2o. y 6o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos de éstos y de bienes de propiedad común.

*Artículo 10.*—Establecido el régimen de propiedad sólo podrá extinguirse por acuerdo unánime de los propietarios o en casos previstos en el Capítulo VII de esta Ley.

## CAPÍTULO II

### DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES

*Artículo 11.*—Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideran 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, fijada 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 excepciones a que se refiere el párrafo cuarto 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, 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 resuelvan por la unanimidad de los co-

propietarios 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, montacargas, 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 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 esta Ley.

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

*Artículo 17.*—Aunque un condueño abandone 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 de que tratan los artículos 2o. y 6o. de esta Ley y el Reglamento de Condominio y Administración.

*Artículo 18.*—Cada propietario 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.

*Artículo 19.*—El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que establezcan las escrituras a que se refieren los artículos 2o. y 6o. y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

*Artículo 20.*—Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma, su piso, departamento, vivienda o local sin necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

*Artículo 21.*—En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta Ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales no disfrutarán de ese derecho.

*Artículo 22.*—Cada propietario usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

*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 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.

*Artículo 24.*—Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso o departamento, vivienda o local, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar a 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 del conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá 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 propios.

*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 de departamentos, viviendas o locales que formen 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 respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelva lo conveniente.

II.—La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán 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 aumenten 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 del 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, aunque sea un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

### CAPÍTULO III

#### DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS

*Artículo 27.*—Los edificios sujetos al régimen que establece esta Ley, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 30.



**Artículo 28.**—Salvo que el Reglamento 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 del artículo 30.

**Artículo 29.**—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 a otra persona. También 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 del Condominio y Administración; y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la Ley o que establezca el Reglamento.

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 cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

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 30.**—Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre a virtud de segunda convocatoria, en que bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el total del edificio.

La asamblea anual conocerá del informe del administrador y de 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 cubrirlo.

Las determinaciones legalmente adoptadas por las asambleas obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

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 artículos 26 y 30 de esta Ley tengan validez.

*Artículo 31.*—Las convocatorias se harán por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes, para constancia.

Los propietarios podrán convocar a una asamblea, sin intervención del administrador, cuando representen, por lo menos, la cuarta parte del valor del edificio.

## CAPÍTULO IV

### DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION

*Artículo 32.*—El Reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

- a).—Forma de designación y facultades del administrador;
- b).—Bases de remuneración del administrador y forma de su remoción;
- c).—Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- d).—Forma de convocar a la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría determinada;
- e).—Y, en general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificados 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 33.*—El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

*Artículo 34.*—Cualquier nuevo adquirente esta obligado a sujetarse al Reglamento que ya exista.

*Artículo 35.*—Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor del total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento

de Condominio y Administración o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que ésta resuelva lo que estime conveniente.

Son Autoridades competentes para conocer de estos asuntos los jueces de lo Civil y de Hacienda en el Estado.

## CAPÍTULO V

### GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

*Artículo 36.*—Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

*Artículo 37.*—Cuando se trata de cosas o 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 conste de diferentes 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 o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

*Artículo 38.*—Para los efectos fiscales cada 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 39.*—Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán interés 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 notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo-civil a los remisos.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque se transmitan a terceros, y gozarán, en su caso, del privilegio que establece el artículo 2867 del Código Civil sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

*Artículo 40.*—Con la excepción consignada en el párrafo segundo del artículo anterior, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo de este Reglamento de Propiedad, se tramitarán y decidirán en juicio sumario.

*Artículo 41.*—El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando al juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

*Artículo 42.*—El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS GRAVAMENES

*Artículo 43.*—Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esta Ley, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual.

*Artículo 44.*—Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para respon-

der de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

## CAPÍTULO VII

### DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO

*Artículo 45.*—Si el edificio se destruyere en su totalidad o 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 46.*—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 ella, pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

### TRANSITORIOS:

*Artículo Primero.*—Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

*Artículo Segundo.*—Esta Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Periódico Oficial.

Al Ejecutivo para su sanción.

Dada en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, a los treinta días del mes de agosto de mil novecientos cincuenta y seis.—  
D. P., Prof. José Landeros Gutiérrez.—D. S., José Esparza Díaz.—  
Rúbricas”.

Y tenemos el honor de comunicarlo a usted para su conocimiento y fines consiguientes, reiterándole las seguridades de nuestra atenta y distinguida consideración.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

Aguascalientes, Ags., 30 de agosto de 1956.—Diputado Presidente, *Prof. José Lánderos Gutiérrez*.—Diputado Secretario, *José Esparza Díaz*.

Al C. Gobernador Constitucional Substituto del Estado.—Presente.

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

Palacio de Gobierno del Estado.—Aguascalientes, 8 de septiembre de 1956.—*Benito Palomino Dena*.—El Secretario General de Gobierno, *Lic. Manuel Ballesteros*.