

Chihuahua

I.—Por decreto de fecha 24 de noviembre de 1882 se adoptó en el Estado el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 8 de diciembre de 1870, el cual entró en vigor en Chihuahua el primero de marzo de 1883. (Cfr. en la legislación del Distrito Federal el artículo 1120 de este Código).

II.—*Código Civil de 1898.*

Fecha de promulgación: 30 de junio de 1898.

Fecha de vigencia: primero de enero de 1899.

En este Código figura el artículo 1019 el cual concuerda con el artículo 1014 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

III.—*Código Civil de 1941.*

Fecha de promulgación: 20 de diciembre de 1941.

Fecha de vigencia: 20 días después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, el día 21 de diciembre de 1941, o sea el once de enero de 1942.

En este Código figura el artículo 887 el cual concuerda con el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, antes de la reforma de 1954. Este artículo está vigente pues hasta la fecha no ha sido derogado ni modificado.

IV.—*Ley de Condominio de 1956.*

Fecha de promulgación: 18 de junio de 1956.

Fecha de vigencia: 4 de julio de 1956.

Esta ley es semejante a la del Distrito y Territorios Federales de 2 de diciembre de 1954. En su texto encontramos diferencias pequeñas de redacción, (Cfr. Arts. 1o., 8o., 13, 37, y 41).

El texto de la ley es el siguiente:

**DOCTOR Y GENERAL JESUS LOZOYA SOLIS, GOBERNADOR
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA, A SUS HABITANTES SABED:**

Que el Honorable Congreso del Estado, se ha servido expedir el siguiente DECRETO:

**EL XLIV CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA, D E C R E T A LA
SIGUIENTE**

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO
DE LOS EDIFICIOS DIVIDIDOS EN PISOS,
DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES**

CAPÍTULO I

**DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD
Y CONDOMINIO**

Artículo 1o.—El Régimen de propiedad establecido por el artículo 887 del Código Civil puede originarse:

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 debe tener este tipo de construcciones.

Artículo 30.—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 40.—En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

Artículo 50.—El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 60.—La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 2o. podrá hacerse 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 dan en garantía real de un préstamo, o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

Artículo 70.—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 partes del edificio, será necesario que la escritura que corresponde a todo el edificio se encuentre inscrita 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 se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en el Capítulo VIII 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 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, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

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

a).—El suelo y el subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 776 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, (Sic.) 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 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, tina-cos, 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 y 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 o 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 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., 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 cualquier 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, departamento, vivienda o locales no disfrutarán de ese derecho.

Artículo 22.—En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 23.—Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que notificó al inquilino.

Artículo 24.—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 25.—Los propietarios del piso bajo o primero y los del último, o de departamentos, viviendas o locales situados en aquel 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 aquella, 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 reali-

zar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás propietarios del edificio.

Artículo 26.—Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso o 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 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 el 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 27.—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 28.—Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas.

1.—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 gasto 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 resuelvan lo conveniente.

2.—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.

3.—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.

4.—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.

5.—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 a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

CAPÍTULO III

DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 29.—Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 32.

Artículo 30.—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 32.

Artículo 31.—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 administra-

dor, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos de que la asamblea las modifique o revoque.

Artículo 32.—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 de 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 28 y 32 de esta Ley tengan validez.

Artículo 33.—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 34.—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 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, 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 35.—El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

Artículo 36.—Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

Artículo 37.—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 Primera Instancia del Ramo Civil.

CAPÍTULO V

GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 38.—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 39.—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 una haga de aquellos.

Quando 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 40.—Para 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 41.—Las cuotas para 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 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 2822 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 42.—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 43.—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 a juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

Artículo 44.—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 45.—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 46.—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 responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

CAPÍTULO VII

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO

Artículo 47.—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 48.—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.

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

DADA en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Chihuahua, a los 18 días del mes de junio de mil novecientos cincuenta y seis.

Diputado Presidente.—LIC. J. IGNACIO MANJARREZ.—Diputado SECRETARIO.—PROF. JOSE E. MEDRANO R.—Diputado Secretario.—DR. ELCO GARCIA C.

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

Palacio de Gobierno del Estado.—Chihuahua, 20 de junio de 1956.

El Gobernador Constitucional Int. DR. Y GRAL. JESUS LOZOYA SOLIS.—El Srio. Gral. de Gbno.—LIC. ENRIQUE GONZALEZ FLORES.