

Michoacán

I.—Por decreto de fecha 31 de julio de 1871 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 Michoacán el primero de enero de 1872. (Cfr. en la legislación del Distrito Federal el artículo 1120 de este Código).

II.—Por decreto de fecha 14 de julio de 1895 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 el primero de enero de 1896. Al adoptarse el Código de 1884 la adopción se hizo con todas sus reformas hasta el 31 de mayo de 1892. (Cfr. en la legislación del Distrito Federal el artículo 1014 de este Código).

III.—*Código Civil de 1936.*

Fecha de promulgación: 30 de julio de 1936.

Fecha de vigencia: 13 de septiembre de 1936.

En este Código figura el artículo 868 el cual concuerda con el artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, antes de la reforma de 1954.

IV.—*Ley de Condominio de 1957.*

Fecha de promulgación: 3 de abril de 1957.

Fecha de vigencia: al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial el 11 de abril de 1957, o sea el 12 de abril de 1957.

En su estructura general esta ley es similar a la del Distrito Federal de 2 de diciembre de 1954, pero se encuentra influenciada notoriamente por la ley para el Estado de Nuevo León de 10 de diciembre de 1955. En relación con la del Distrito Federal existen modificaciones de forma y de fondo entre las que podemos destacar las siguientes:

1.—En los incisos c) y e) del artículo primero de la ley de Michoacán se admite en forma expresa la posibilidad de partición de un edificio en copropiedad de varios dueños mediante la atribución a cada uno de los antiguos condueños de un departamento en propiedad exclusiva y el que los copropietarios de un terreno construyan en él un edificio y lo dividan entre ellos en la forma antes expresada.

2.—Por decreto de fecha 31 de enero de 1967 se adicionó al

inciso e) del artículo primero de la ley de Michoacán el siguiente párrafo: “Lo dispuesto en esta ley es aplicable, en lo conducente, a los copropietarios de un terreno que acuerden destinarlo en parte con sus construcciones, para uso común de ellos y dividirse el resto en propiedad exclusiva”.

3.—Por lo que toca a la modificación de la escritura constitutiva del Régimen, en materia de destino general del edificio, del particular de cada departamento, de valores relativos a cada unidad y de bienes de propiedad común, el artículo 9o. de la ley de Michoacán exige sólo una doble mayoría en lugar de la unanimidad pedida por el artículo 9o. de la ley del Distrito Federal.

4.—El artículo 7o. de la ley que comentamos ordena expresamente la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las escrituras de enajenación o gravamen de los diferentes pisos y la que contenga modificaciones a la escritura constitutiva del Régimen o al Reglamento de Condominio y Administración.

5.—El artículo 14 de la ley de Michoacán permite que en el Reglamento de Condominio y Administración del Edificio se establezca el derecho del tanto en favor de los demás dueños de departamentos y el derecho de designar comprador, debiendo fijarse en dicho Reglamento el procedimiento, términos y condiciones de esos derechos.

6.—La ley para el Estado de Michoacán (Art. 39) permite en ciertos casos la sobreelevación del inmueble y fija reglas para ese caso.

7.—En el artículo 33 de la ley de Michoacán se permite que la administración del inmueble esté a cargo de un Comité y no de un solo Administrador.

8.—Se establece (Art. 47) que las controversias que se susciten con motivo del Régimen de Condominio, entre los propietarios, se tramitarán y decidirán según el procedimiento fijado para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles.

9.—Aun cuando la ley de Michoacán suprime el artículo 6o. de la Ley del Distrito Federal que permite la constitución del Régimen de Condominio sobre edificios meramente proyectados, esta posibilidad se admite en el inciso a) del artículo segundo de la ley estatal.

10.—En la parte final del artículo 39 se señala que “las normas del Reglamento no podrán contravenir lo dispuesto por la presente ley”.

El texto de la ley de Michoacán es el siguiente:

DAVID FRANCO RODRIGUEZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACAN DE OCAMPO, A TODOS SUS HABITANTES HACE SABER QUE:

El H. Congreso del Estado se ha servido dirigirme el siguiente DECRETO:

“EL CONGRESO DE MICHOACAN DE OCAMPO DECRETA:

NUMERO 42

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 PRESUPUESTOS Y DISPOSICIONES

Artículo 1o.—El régimen de la propiedad establecido por el artículo 868 del Código Civil, que regula esta Ley, puede originarse:

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

b).—Cuando el propietario o propietarios de un edificio se propongan vender los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales en que está dividido, a distintas personas;

c).—Cuando los co-propietarios de un edificio que conste de diversos pisos, departamentos, viviendas o locales, se propongan atribuirselos en propiedad exclusiva, siempre que exista un elemento común que sea indivisible;

d).—Cuando el propietario o propietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio cuyos pisos, departamentos, viviendas o locales vayan a ser vendidos a distintas personas;

e).—Cuando los co-propietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio cuyos pisos, departamentos, viviendas o locales vayan a serles atribuidos en propiedad exclusiva.

Artículo 20.—Para constituir un régimen de condominio, en los términos del artículo anterior, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosa-mente se hará constar:

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

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 representa este último valor en relación con el primero;

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 especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, 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;

g).—Como apéndice, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales, y a los elementos comunes de que consta el edificio, así como copia certificada de las licencias de construcción otorgadas por las autoridades correspondientes, en su caso.

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

Artículo 40.—El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 50.—La declaración de voluntad a que se refiere el artículo 20. en sus incisos d) y e) 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 60.—En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura ge-

neral que exige el artículo 2o., y al apéndice de la misma escritura, si fuere pública o a los tantos del instrumento privado, se agregará un ejemplar firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios o ejemplares del instrumento privado se insertará dicho Reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido Reglamento certificado por Notario.

Artículo 7o.—Deberán inscribirse también en el Registro Público de la Propiedad las escrituras traslativas de dominio y los gravámenes que tengan por objeto los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales del edificio, así como las modificaciones que sufra la escritura original o el Reglamento de Condominio y Administración.

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 resolución adoptada por el ochenta por ciento de la totalidad de los votos y por las tres cuartas partes del número de propietarios, se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupa el artículo 2o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos a 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 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 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.—El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, podrá usar, gozar y disponer libremente de él, con las limitaciones que establece esta ley y con las demás que señale el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 14.—En el Reglamento de Condominio y Administración podrá establecer que, en caso de enajenación, los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales gozarán del derecho del tanto y del derecho de designar comprador. El Reglamento, en ese caso, determinará, además, el procedimiento, términos y condiciones de ejercicio de esos derechos.

Artículo 15.—Son objeto de propiedad común de todos los propietarios:

a).—El suelo y subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 27 Constitucional, 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 resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezca 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 sirven exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 16.—Las divisiones 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. Son también de propiedad común de los dueños respectivos las obras, instalaciones, aparatos y objetos que sirvan sólo a dos o más pisos, departamentos, viviendas o locales.

Artículo 17.—Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por esta ley.

Artículo 18.—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 19.—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 trata el artículo 20. de esta Ley y el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 20.—Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 21.—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 22.—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 23.—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 24.—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 compra-venta, 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 compra-venta 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 hora en que se notificó al inquilino.

Artículo 25.—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 26.—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 derecho 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.

Artículo 27.—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 y 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 o instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aun 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 28.—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 depar-

tamentos, 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 29.—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, 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, serán por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo; si procediere alguna acción en contra del vendedor, constructor o cualquiera otra persona, el administrador la ejecutará y las sumas obtenidas por esta vía se repartirán entre los condueños en proporción a sus representaciones;

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 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, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

Artículo 30.—Cuando las condiciones del edificio lo permitan, los propietarios, por acuerdo de las mayorías que exige el artículo 9o, podrán autorizar la construcción de nuevos pisos.

El constructor deberá pagar a cada uno de los condueños una cantidad igual al valor del área que vaya a ocupar y de los bienes y servicios comunes, dividido entre el número de propietarios en proporción al valor relativo a los pisos, departamentos, viviendas o locales existentes. Los antiguos propietarios y el constructor determinarán el valor relativo de los nuevos pisos, departamentos, viviendas o locales en relación con los antiguos. Hecho lo anterior, se

procederá a ajustar los porcentajes que representan cada piso, departamento, vivienda o local, en relación al edificio en su totalidad, en la inteligencia de que la posesión relativa a los antiguos propietarios entre sí, no podrá ser alterada.

Artículo 31.—Los derechos y obligaciones de los propietarios en régimen de condominio se regirán, en lo que no contravenga a esta Ley, por la escritura original, por el Reglamento de Condominio y Administración y por las escrituras de compra-venta respectivas, en su orden.

Artículo 32.—Ningún propietario podrá substraerse a las obligaciones que le imponen estas disposiciones renunciando al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes.

CAPÍTULO III

DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 33.—La administración de los edificios sometidos al régimen del condominio estará a cargo de la persona física moral que designe el Reglamento o la Asamblea, de acuerdo con la mayoría de propietarios en los términos del artículo 35.

Sin embargo, en el Reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más propietarios con las mismas atribuciones y facultades del administrador único. Los miembros del comité durarán en su encargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración que señala el artículo siguiente.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité, que para este efecto se equiparan al gerente de una sociedad, podrán ser removidos libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 36.

Artículo 34.—Son atribuciones del administrador:

- 1o.—Cuidar de la conservación de los bienes comunes;
- 2o.—Mantener en buen estado el funcionamiento y las instalaciones y servicios generales;
- 3o.—Ejecutar los acuerdos de la asamblea de propietarios;
- 4o.—Recaudar de los propietarios sus cuotas o contribuciones

para los gastos comunes y, en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones;

50.—Cumplir con las disposiciones de la presente Ley, de la escritura original y del Reglamento de Condominio y Administración y velar por su observancia general.

Artículo 35.—El administrador será el representante legal del conjunto de propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio y podrá actuar tanto a nombre de ellos como en su contra. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusulas de esta misma índole, salvo que se le confieran en el reglamento o por la Asamblea.

Las disposiciones que dicte el administrador y las medidas que tome, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

Artículo 36.—Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al Administrador, serán competencia de la Asamblea de propietarios, que se reunirá cuando menos una vez al año. La Asamblea anual, además de los asuntos comprendidos en la orden del día, conocerá del informe y de las cuentas que deberá rendir el administrador, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de arbitrase los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los propietarios, a menos que una Asamblea se celebre a virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso 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 propiedad exclusiva represente en el total del edificio. 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 tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como Presidente de la Asamblea.

Las resoluciones legalmente adoptadas en las asambleas, obligan a todos los propietarios incluso a los ausentes o disidentes.

Artículo 37.—Cualquier disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violen la Ley, la escritura original o el Reglamento de Condominio y administración

dentro de los 30 días que sigan a la Asamblea. La oposición no suspende la ejecución de los acuerdos impugnados.

Artículo 38.—Las convocatorias se harán en forma fehaciente, 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 39.—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 en 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.

Las normas del Reglamento no podrán contravenir lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 40.—El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

Artículo 41.—Cualquier nuevo adquirente o causahabiente está obligado a sujetarse al reglamento que exista.

Artículo 42.—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.

CAPÍTULO V

GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 43.—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 44.—Cuando se trate 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 e instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 45.—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, salvo que por disposición legal la carga gravite sobre la unidad.

Artículo 46.—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 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 2819 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 47.—Con la excepción consignada en el párrafo segundo del artículo anterior, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo del régimen de condominio se tramitarán y decidirán según el procedimiento fijado para los incidentes por el Código de Procedimientos Civiles. Contra las resoluciones que se dicten procederá la apelación en el efecto devolutivo.

Artículo 48.—De las controversias a que se refiere el artículo anterior conocerán los Jueces de Primera Instancia competentes.

Artículo 49.—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 50.—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 51.—Los gravámenes serán 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 52.—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 compraventa se tendrá por no puesta.

CAPÍTULO VII

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO

Artículo 53.—Si el edificio se destruyera 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 54.—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 desconformes, según valuación judicial.

TRANSITORIOS:

Primero.—Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Segundo.—Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO.—Morelia, Mich., a 13 de marzo de 1957. "Año de la Constitución y del Pensamiento Liberal Mexicano".—Diputado Presidente, *Ezequiel Cruz de la Cruz*.

—Diputado Secretario, *Agapito Ochoa Reyes*.—Diputado Secretario, *Cap. Eduardo Chávez Núñez*.—Firmados”.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Palacio del Poder Ejecutivo.—Morelia, Mich., a 3 de abril de 1957.

El Gobernador Constitucional del Estado, *Lic. David Franco Rodríguez*.

El Secretario General de Gobierno, *Lic. Roberto Estrada Salgado*.