



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Director: Lic. José Calderón González

Pino Suárez # 154, Centro Histórico, C.P. 58000

SEXTA SECCIÓN

Tels. y Fax: 3-12-32-28, 3-17-06-84

TOMO CLI

Morelia, Mich., Martes 3 de Mayo del 2011

NUM. 61

Responsable de la Publicación
Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado
de Michoacán de Ocampo
Mtro. Leonel Godoy Rangel

Secretario de Gobierno
Mtro. Fidel Calderón Torreblanca

Director del Periódico Oficial
Lic. José Calderón González

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 250 ejemplares

Esta sección consta de 4 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 15.00 del día

\$ 21.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.michoacan.gob.mx/noticias/p-oficial
www.congresomich.gob.mx

Correo electrónico

periodicooficial@michoacan.gob.mx

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

LEONEL GODOY RANGEL, Gobernador Constitucional del Estado Libre y soberano de Michoacán de Ocampo, a todos sus habitantes hace saber:

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

DECRETO

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA:

NÚMERO 326

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos 1, 2, 3, 9, 19, 31, 32, 33, 38, 40 y 45 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, para quedar como siguen:

ARTÍCULO 1º. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración, y terminación, del régimen de propiedad en condominio en materia de bienes inmuebles.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos, y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales vínculos, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes, o a través de los Órganos Administrativos correspondientes del Ayuntamiento respectivo; sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

El régimen de propiedad en condominio puede ser vertical, horizontal, o mixto; puede ser, además, habitacional, comercial, industrial o mixto. Se constituye cuando los diferentes edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, del inmueble, según el caso, son susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener entidad propia, pero, a la vez, todas tienen un elemento inmueble común, para uno o varios servicios colectivos para los condóminos.

Así, cada condómino tendrá un derecho exclusivo y singular de propiedad, a la vez que tendrá un derecho de copropiedad sobre los inmuebles comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Los derechos de copropiedad sobre los inmuebles o elementos comunes, sólo serán enajenables, gravables o embargables, conjuntamente y de manera proporcional, con los

edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves del inmueble de propiedad singular y exclusiva del condómino, ya que la copropiedad sobre inmuebles y elementos comunes, no es susceptible de división ni de separación, respecto a la propiedad singular y exclusiva.

ARTÍCULO 2º. El régimen de propiedad en condominio que regulan tanto el Capítulo de la copropiedad del Código Civil, como esta Ley, puede originarse:

- I. Cuando los diferentes edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, de que conste un inmueble pertenezcan a distintos dueños;
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...
- VII. Cuando varias personas decidan unirse para comprar un terreno para edificar y dividirse entre ellas los pisos, departamentos, viviendas o locales, con elementos comunes indivisibles; y,
- VIII. Cuando los edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves del inmueble, perteneciendo a distintos dueños, no se encuentren en régimen de propiedad en condominio; en este caso, bastará la voluntad manifiesta ante el Ayuntamiento de la mitad más uno de los copropietarios para ser registrados como condominio, sin pago de derecho ni impuesto cual ninguno.

Si no hubiese la voluntad de esa mayoría para legalizar su situación de condominio, basta que la tercera parte de los copropietarios demanden frente al resto de los copropietarios ante un juzgado civil de primera instancia, para que este órgano jurisdiccional resuelva si ha o no lugar a crear el régimen de propiedad en condominio.

En todos los casos de las fracciones anteriores, será necesario que el dueño del inmueble, antes de constituir el condominio, solicite la aprobación de las autoridades competentes, para que éste conste en escritura pública. Al igual, los copropietarios de un inmueble, antes de constituir el condominio, deben solicitar la aprobación de las autoridades competentes, para que éste conste en escritura pública. La constitución de un condominio, una vez legalizado, administrativa o judicialmente, debe constar en escritura pública, con las salvedades fiscales ya dispuestas en esta Ley.

Los notarios públicos insertarán en la escritura constitutiva, la aprobación correspondiente. La infracción a esta norma, los hará incurrir en sanción.

ARTÍCULO 3º. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, en los términos de los artículos anteriores, el dueño o

los copropietarios, una vez constituida la asamblea y aprobada la decisión, tendrán un lapso máximo de seis meses para su constitución, y deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual forzosamente se hará constar:

- I. ...
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...
- VII. ...

ARTÍCULO 9º. Solamente por resolución adoptada por el cincuenta por ciento más uno de la totalidad de los votos, se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras a que se refiere el artículo 3º de esta Ley en materia de destino general del inmueble, o los edificios, pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas, o naves, según el caso, conforme a nuestra legislación civil.

ARTÍCULO 19. Los bienes comunes no podrán ser objeto de división o enajenación, salvo en los casos señalados por la legislación civil, y los derivados de esta Ley.

Los bienes de propiedad común, pueden explotarse comercialmente o arrendarse a cualquier persona que los utilice con fines comerciales, previa aprobación de la asamblea de condóminos mediante votos, siempre y cuando no se modifique su estructura, ni se perjudiquen los derechos de propiedad o de acceso de ningún condómino, ni se afecte la seguridad, solidez, estabilidad, conservación, salubridad, normal funcionamiento de los servicios y eficacia del condominio.

El dinero que se obtenga de la explotación comercial o las rentas de los bienes de propiedad común, se ingresará al fondo para gastos de mantenimiento y administración del propio condominio. El administrador del condominio ejercerá los derechos y obligaciones que le correspondan como arrendador, en los términos de la legislación civil.

ARTÍCULO 31. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, una vez obtenida la licencia correspondiente, por parte de las autoridades competentes, sin necesidad de previo acuerdo de los condóminos, pero con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que por mayoría de votos de los presentes en términos del Código Civil del Estado, resuelvan lo conveniente;

II. ...

sólo podrá modificarse por acuerdo del cincuenta por ciento más uno de los votos.

III. Se requerirá el voto aprobatorio del cincuenta por ciento más uno, para realizar obras puramente voluntarias, encaminadas al mejoramiento del aspecto o comodidad del condominio que no aumenten su valor u otras que, sin ser necesarias, si lo aumenten;

ARTÍCULO 45. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal, o según lo fije el Reglamento del Condominio y Administración.

IV. ...

...

V. ...

...

ARTÍCULO 32. ...

...

Cada condómino tendrá un número de votos igual al número de copropiedades con las que cuente en el inmueble. La votación será personal y directa, salvo que el Reglamento del Condominio y Administración determine otra forma y procedimiento.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Notifíquese este Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para los efectos legales procedentes.

...

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

...

ARTÍCULO 33. ...

El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, dispondrá se publique y observe.

Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del cincuenta más uno de votos computables; cuando se verifique por segunda convocatoria, las resoluciones se tomarán por la mayoría simple de los presentes.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO, Morelia, Michoacán de Ocampo, a los 14 catorce días del mes de abril de 2011, dos mil once.

...

ARTÍCULO 38. ...

ATENTAMENTE "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN." PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA.- DIP. JESÚS ÁVALOS PLATA.- PRIMER SECRETARIO.- DIP. CLAUDIO MÉNDEZ FERNÁNDEZ.- SEGUNDO SECRETARIO.- DIP. JUAN CARLOS CAMPOS PONCE.- TERCER SECRETARIO.- DIP. JUAN MANUEL MACEDO NEGRETE. (Firmados).

...

...

...

Cuando los ingresos por la explotación comercial o el arrendamiento de los bienes de propiedad común, de los que habla el artículo 19, segundo párrafo de esta Ley, sean superiores por sí solos, a los gastos correspondientes a los tres meses mencionados en párrafos anteriores, el excedente, podrá ser utilizado para realizar mejoras al condominio o podrá ser invertido a la vista, en cualquier sociedad o institución financiera o podrá ser repartido entre los condóminos en forma proporcional al número de copropiedades con las que cuente en el inmueble, previa aprobación de la asamblea.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I, del artículo 60 de la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto, en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Morelia, Michoacán, a los 15 quince días del mes de Abril del año 2011 dos mil once.

ARTÍCULO 40. El Reglamento de Condominio y Administración,

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- LEONEL GODOY RANGEL.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO.- FIDEL CALDERÓN TORREBLANCA. (Firmados).

