

Artículo 998.- La división de una cosa común no perjudica a tercero.

Artículo 999.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

Artículo 1000.- Son aplicables a la división entre copartícipes las reglas concernientes a la partición hereditaria.

TÍTULO SEXTO Del condominio

CAPÍTULO I Previsiones generales

Artículo 1001.- Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal.

El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa.

Artículo 1002.- En atención al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, por una o varias unidades condominales, se clasifican en condominio simple o condominio compuesto.

El condominio es simple, cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal.

El condominio es compuesto, cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

Artículo 1003.- En atención a la distribución de las áreas comunes y privativas, respecto al predio y las edificaciones, el condominio se clasifica en horizontal, vertical y mixto.

El condominio es horizontal, cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.

El condominio es vertical, cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas.

El condominio es mixto, cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.

Artículo 1004.- En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas y usos industriales.

El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento

urbano de una comunidad.

Artículo 1005.- Todo condominio habitacional, simple o compuesto, tendrá una extensión máxima de diez hectáreas o una población que no exceda de dos mil quinientos habitantes. Estos límites de extensión territorial y de población podrán incrementarse hasta veinte por ciento, cuando por las características del lugar o de las funciones a desarrollar, de conformidad con las normas de urbanización aplicables, se demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión o población.

Los condominios para usos o destinos distintos del habitacional tendrán la extensión máxima que determinen las normas municipales de zonificación.

Artículo 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:

- I. Los antecedentes de propiedad y en su caso el título que origine la libre disposición;
- II. La ubicación, medidas y linderos del predio; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas, playas, esteros e islas del dominio público de la nación. Además cuando sea parte de un condominio compuesto, la noticia de ello, así como el porcentaje que en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden;
- III. Una descripción general de las construcciones y obras de infraestructura, así como del equipamiento urbano que exista; y la calidad de los materiales que se empleen en su edificación;
- IV. Una descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, su situación, medidas, linderos, clase de material utilizado, servicios a que se tenga derecho, así como el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes. Además si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas;
- V. Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria y por ello, pueden transmitirse el uso o propiedad entre los condóminos, fijándose en estos casos la proporción porcentual sobre los elementos comunes;
- VI. Una descripción de las áreas comunes, señalándose su situación, medidas, linderos, partes de que se componga, obras de infraestructura, equipamiento y mobiliario afectos a ellas, su uso y cuando fuere posible, su marca comercial e inventarios. Exclusivamente y para prestación de servicios comunes, se podrán considerar en el acto de constitución del régimen de propiedad en condominio, o con posterioridad a este acto, cuando se convenga en su incorporación por su evidente utilidad, áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente;
- VII. La clasificación del condominio, de acuerdo a sus aspectos de funcionamiento y aprovechamiento de elementos comunes; la distribución de las áreas comunes y privativas; su uso y destino;
- VIII. La referencia de haberse obtenido la autorización para constituir el régimen de condominio, indicando su extensión o población, así como los dictámenes, autorizaciones o licencias que correspondan, en materia de urbanización;
- IX. La información relativa a las licencias y permisos de construcción. Cuando sea parte de un condominio compuesto del que exista consejo de administración, su aprobación aceptando que el proyecto de la unidad condominal cumple con los objetivos y acata los criterios de diseño y las restricciones generales de condominio. Cuando esté ya concluida la edificación, el certificado de habitabilidad.

En su caso, cuando la edificación sea entregada a los condóminos en obra negra, para que cada uno

de ellos haga las adaptaciones correspondientes, así se hará constar en las certificaciones que se expidan por las autoridades;

X. La referencia a las garantías que constituye el afectante al régimen de condominio, ante la autoridad municipal de la ubicación del inmueble, para responder tanto por la terminación de las obras, como por la calidad de las mismas;

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:

a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes;

b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno;

c) La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera;

d) El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra;

e) El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberá respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas;

f) La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos;

g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento; y

h) La transformación y extinción del condominio;

XII. La forma en que los condóminos responderán del pago de las cuotas establecidas en el Artículo 1026; y

XIII. Se agregarán los planos de zonificación del condominio, los planos generales de la edificación y los de las unidades privativas.

La escritura constitutiva del régimen de condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 1007.- Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

I. Las obras de cimentación;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;

III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios;

IV. Los espacios de recreación y jardines;

V. Los estacionamientos al público, las rúas y andadores;

VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros, y servidumbre;

VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;

VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para

captar señales de radio y televisión;

IX. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;

X. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;

XI. Los pozos de absorción de aguas pluviales;

XII. Los ductos de desagüe y de calefacción;

XIII. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;

XIV. Los muros de carga y las azoteas; y

XV. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio.

Artículo 1008.- Cada condómino 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.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

Artículo 1009.- Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador, siguiendo instrucciones permanentes o precisas del Consejo de Administración y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración;

II. El administrador, deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen el constituyente del condominio, o los contratistas que realizaron las obras;

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador, con la vigilancia del consejo de administración o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma.

No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común aunque sólo sea a un condómino; a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás; y

IV. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el administrador en tiempo prudente, de no hacerlo

o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gatos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

Artículo 1010.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio.

Todos los proyectos de adaptación deberán aprobarse previamente por el consejo de administración del condominio.

Artículo 1010 bis.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, sino con el consentimiento de la asamblea y con arreglo a las leyes aplicables:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, limite o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo por causa de fuerza mayor;

IV. Derribar o trasplantar árboles y cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes;

V. Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común; y

VI. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, comodidad o salubridad de los condóminos.

El infractor de estas disposiciones, independiente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de los daños y perjuicios.

CAPÍTULO II De la administración

Artículo 1011.- Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica.

Si el cargo de administrador recae en condómino deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.

La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.

En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares.

En los condominios de servicios municipales, cuando no se haga la designación por los condóminos o el designado no se presentare a desempeñar su cargo, o lo abandonare, a petición de condóminos que representen el veinte por ciento de derechos, podrá la autoridad municipal hacer la designación que corresponda y estará en funciones todo el tiempo que sea necesario para ello a discreción del síndico del ayuntamiento.

En los condominios de servicios municipales destinados a cementerios, la designación siempre será

hecha por el ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio.

Cuando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

Artículo 1012.- El administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:

I. Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración. Cuando el condominio forme parte de un condominio compuesto, acatar las resoluciones que dé el administrador general de éste; en caso de conflicto por instrucciones encontradas entre el administrador del condominio compuesto y el consejo de administración, se deberán someter obligatoriamente las diferencias a arbitraje de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, quien a la brevedad resolverá lo conducente y sin que quepa algún recurso contra tal determinación;

II. Verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación;

III. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración;

IV. Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;

V. Llevar los libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que deberán tener una actualización no mayor de quince días hábiles;

VI. Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

a) El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;

b) El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del consejo de administración;

c) El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y

d) Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo.

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de correspondiente a la ubicación del condominio.

Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas.

Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio;

VII. Entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, un estado de cuentas que señale:

a) Un informe analítico de los gastos del trimestre;

b) Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;

- c) Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;
- d) Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y
- e) Los saldos en efectivo que existan;

VIII. Convocar a asamblea de condóminos;

IX. Auxiliar y en su caso hacer que se auxilie a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin determinado; y

X. Las demás que le confiera este código o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento que se expida.

Artículo 1013.- El acta que se levante con motivo de la designación del administrador y en su caso el otorgamiento de la fianza que se constituya para el desempeño de su cargo, serán protocolizadas y se tomará nota de ellas en la inscripción que al efecto se lleve en el Registro Público de la Propiedad, relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Cuando la designación sea hecha por el ayuntamiento, bastará para su inscripción una copia certificada que expida el secretario del mismo, para proceder en los términos antes señalados.

Artículo 1013 bis.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entrega en un término que no exceda de quince días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles, y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse sino por causa justificada que acrediten tal demora.

CAPÍTULO III Del consejo de administración

Artículo 1014.- El consejo de administración se integrará con el número de miembros que se señalen en el reglamento.

Artículo 1015.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio.

Artículo 1016.- El cargo de consejero es indelegable y honorario; sin embargo la asamblea general de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna remuneración a sus integrantes, o a parte de ellos.

Artículo 1017.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;

II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;

III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;

IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

V. Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;

VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;

VII. Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales, autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;

VIII. Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

IX. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;

d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;

e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que se refieren los puntos que anteceden; y

f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

Artículo 1018.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio y contener cuando menos:

I. El instrumento en el donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

II. Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

III. Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; y

IV. Se transcribirá en lo conducente el acta levantada.

De la escritura que contenga la protocolización, se tomará nota en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la Propiedad.

El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.

CAPÍTULO IV **De las asambleas**

Artículo 1019.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración.

Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias y extraordinarias.

Artículo 1020.- La asamblea ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes:

- I. El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera;
- II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales;
- III. La designación del administrador; y
- IV. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año.

Artículo 1021.- La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes;

- I. Modificar el reglamento del condominio;
- II. Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
- III. Transformar y disponer de los bienes comunes;
- IV. Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio;
- V. Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;
- VI. Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos;
- VII. Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio; y
- VIII. Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea.

Artículo 1022.- Las asambleas serán convocadas por:

- I. El administrador;
- II. El consejo de administración;
- III. El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por mas de un año; y
- IV. En los casos de condominios de servicios municipales, por el presidente del municipio de ubicación del condominio.

Artículo 1023.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representen cuando menos el cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio.

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y esta se efectuará con los que asistan.

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el

negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma.

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.

Quien no haya asistido a la celebración de la asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la inoponibilidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos respecto de quien la promovió.

Artículo 1024.- Las reglas anteriormente señaladas rigen para los condominios compuestos y para los condominios simples.

Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea.

Artículo 1025.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga.

Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el municipio de la ubicación del condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos; preferentemente se deberán desarrollar en la unidad condominal.

La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibo, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tengan registrado en la administración. El depósito de la correspondencia en el correo, deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior.

Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.

La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.

Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no éste comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado representados el cien por ciento de personas e intereses.

CAPÍTULO V

De las cuotas

Artículo 1026.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa; pero cuando un condominio conste de diferentes elementos y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones como ascensores, montacargas, antenas y otros elementos o aparatos, de uso exclusivo de uno o varios condóminos, los gastos que por ello se originen serán a cargo de quienes directa y exclusivamente se sirvan.

Cuando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.

Tratándose de condominios de servicios municipales y cuando no hubiere acuerdo entre los condóminos, la fijación de las cuotas condominales deberá hacerse por el tesorero del municipio de la ubicación del condominio.

Artículo 1027.- Cuando se trate de condominios compuestos se seguirán las mismas reglas para el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias en que se incurran.

Artículo 1028.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios quirografarios a treinta días, según se determine en el reglamento.

Artículo 1029.- Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración.

El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

Cuando se trate de condominios de servicios municipales el cobro de los adeudos podrá hacerse por conducto de la Tesorería Municipal del lugar de ubicación del condominio, considerándose para todos los efectos legales como créditos municipales.

Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

Artículo 1029 bis.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio.

Artículo 1030.- Las obligaciones a cargo del condominio, se ejecutarán sobre los fondos del patrimonio común; en caso de no ajustar con el mismo, el excedente deberá ser pagado proporcionalmente, al interés que cada condómino represente.

CAPÍTULO VI

De las controversias

Artículo 1031.- Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes:

I. Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración;

II. Cuando estas controversias se susciten en condominios de servicios municipales, se deberán someter al arbitraje del secretario del ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio;

III. El Código de Procedimientos Civiles del Estado será supletorio en estos negocios; y

IV. Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio.

Artículo 1032.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por mas de la mitad del total de los condóminos. En los casos de los condominios compuestos, bastará con que lo acuerden el mas de la mitad de los titulares de la unidad condominal a la que pertenezca el condómino cuya exclusión se promueve.

El juez dará entrada a la demanda y dará vista al condómino afectado, previniéndole para que en el término de ley haga la designación del perito valuador que le corresponde apercibiéndole que de no hacerlo lo hará el juzgado en su rebeldía.

Rendido el peritaje se señalará día y hora para que tenga verificativo la almoneda.

Artículo 1033.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador, previo consentimiento del condominio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.

CAPÍTULO VII

De la destrucción y extinción

Artículo 1034.- Si la edificación afecta al régimen de condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, mediante asamblea extraordinaria se resolverá sobre su reconstrucción.

Los condóminos que queden en minoría están obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

Las reglas anteriores se observarán también en caso de ruina o de inoperabilidad de la edificación.

CAPÍTULO VIII

De los condominios habitacionales duplex

Artículo 1035.- Esta modalidad de condominios es aplicable exclusivamente, para aprovechar la superficie e infraestructura urbana de un predio sobre el que se edifican dos viviendas.

Artículo 1036.- Cada una de las viviendas representará la mitad de la totalidad de los derechos comunes del inmueble.

Artículo 1037.- Serán aplicables para el funcionamiento de este tipo de condominios las siguientes bases:

I. Deberán constituirse mediante escritura pública, en la que se insertará la descripción general del condominio; descripción particular de cada una de las viviendas, los permisos para su edificación o habitabilidad que otorguen las autoridades de urbanización; el pago de los impuestos y derechos que se generen; los planos a escala del inmueble y de cada vivienda; y en su caso, el reglamento particular del condominio;

II. Las decisiones que se tomen para el mantenimiento y conservación del condominio, así como cualquier variación al mismo, deberán siempre de tomarse por común acuerdo entre los condóminos;

III. Los gastos que se originen por la conservación del condominio serán siempre por partes iguales;

IV. Los condóminos deberán usar en igualdad de circunstancias los bienes de uso común, pudiéndose delimitar para uso reservado de cada una de las unidades habitacionales los espacios correspondientes a las azoteas y lugares de estacionamiento;

V. En caso de destrucción, ruina o inoperabilidad de la edificación, los condóminos deberán decidir conjuntamente sobre la reconstrucción, demolición o enajenación del inmueble;

VI. En caso de que los condóminos no se pongan de acuerdo sobre los cuatro puntos anteriores, cualquiera de ellos podrá ocurrir ante la Procuraduría del Desarrollo Urbano en procedimiento arbitral forzoso, para que con audiencia del otro condómino y siguiendo las formalidades que para el trámite de los incidentes regula el Código de Procedimientos Civiles del Estado, dicte la resolución que corresponda, la cual será obligatoria para las partes involucradas. Cuando existan acreedores hipotecarios o quirografarios, también deberá dárseles intervención para salvaguarda de sus intereses; y

VII. Cada una de las unidades habitacionales podrá ser enajenada libremente por sus titulares, sin que el otro condómino tenga para ello derecho al tanto.

Artículo 1038.- Cuando surja alguna circunstancia no prevista en el reglamento particular que se emita para el condominio o en éste capítulo, se aplicarán de manera supletoria las bases que para la copropiedad se refiere en este código.

TÍTULO SEPTIMO

Del usufructo

CAPÍTULO I

Del usufructo en general

Artículo 1039.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su substancia ni su forma, salvo pacto en contrario.

Artículo 1040.- El usufructo puede constituirse por disposición legal, contrato, testamento o usucapión.

Artículo 1041.- Puede constituirse el usufructo a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente.

Artículo 1042.- Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea