



CONSEJERÍA JURÍDICA

REGLAMENTO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDominio DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.- El Artículo Quinto Transitorio abroga el Acuerdo que crea subcomités para el control de las adquisiciones de las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Estatal publicado el 9 de agosto de 1995.

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2012/08/29
2012/09/05
2012/09/06
Poder Ejecutivo del Estado de Morelos
5022"Tierra y Libertad"



MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 70, FRACCIONES XVII Y XXVI, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, Y 2, 3 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, Y

CONSIDERANDO

La Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos publicada el 02 de febrero de 1994, tiene por objeto regular la constitución, modificación y extinción del régimen de condominio establecido en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, así como el funcionamiento y administración de los bienes sujetos a dicho régimen. Y al respecto, señala como características esenciales del régimen de condominio: I) El derecho de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva respecto de la cual se considere anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división; y II) En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos.

El primero de febrero de 2012, fue publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 4950, el Decreto Número Mil Seiscientos Veintiocho que reforma y adiciona dicha Ley, en esencia, para regular de una manera más precisa la figura del administrador, ya que como se expone en la parte considerativa, se buscó dar claridad al proceder de los administradores, democratizar su elección y determinar la formación del cuerpo de vigilancia de la administración del condominio. Todo ello, en la búsqueda de abonar en la solución de la problemática entre vecinos que, por lo general, tiene estrecha vinculación con la administración.

En efecto, como los condominios implican compartir espacios y servicios comunes, es normal que se generen una serie de responsabilidades, compromisos y obligaciones que deberán cumplirse de manera corresponsable



por quienes los habitan, a fin de mantener la armonía y el buen estado físico de los inmuebles.

Por ello, es de suma importancia contar con un ordenamiento que a nivel reglamentario sienta las bases a las que deberán sujetarse los Reglamentos de Condominio que se formulen, a fin de armonizar su contenido y adecuarlos a las hipótesis de la Ley antes referida, así como propicie una sana convivencia entre los condóminos y ocupantes.

Es de destacar que, si bien la Ley en su artículo 2, fracción XIV, define como Reglamento al Reglamento de la Ley que cada Municipio apruebe, de la misma manera por Decreto Número Mil Seiscientos Veintiocho que reforma y adiciona diversos artículos de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, dispone que el Ejecutivo del Estado deberá adecuar el Reglamento de la Ley a las disposiciones de dicho Decreto, motivo que lleva a emitir el presente ordenamiento a fin de que pueda normar de manera subsidiaria para el caso de que los Municipios del Estado no expidan la respectiva reglamentación, así como también se pretende definir bases generales normativas tendientes a armonizar y homologar en todo el Estado los requisitos o lineamientos mínimos a que se sujetará esta materia.

En ese sentido, es menester emitir el presente Reglamento de la Ley en la materia para regular, entre otras cosas: los tipos de asamblea, los lineamientos para convocar a las mismas, los horarios en el uso de áreas comunes y la conciliación en las controversias.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Este Reglamento tiene por objeto proveer en la esfera administrativa la exacta observancia de la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para



el Estado de Morelos, para cuyo efecto determina las bases generales a que deberán sujetarse los condómino su ocupantes de cualquier inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio en el Estado de Morelos, de manera subsidiaria para el caso de que no se expida la reglamentación respectiva por parte de la autoridad municipal competente.

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Ley: A la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos;
- II. Reglamento: Al presente Reglamento;
- III. Reglamento de condominio: Al Reglamento de cada condominio que deberá sujetarse a las bases generales contenidas en el presente Reglamento;
- IV. Condominio: Régimen jurídico en que coexisten, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;
- V. Condóminos: A los propietarios de las unidades privativas en un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VI. Ocupante: Toda persona que, en virtud de algún derecho real o personal, o por cualquier causa haga uso de una unidad condominal y área o elemento común;
- VII. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Morelos, y
- VIII. Dirección: A la Dirección Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

Artículo 3. Todo condómino u ocupante de cualquier unidad privativa del condominio está obligado a sujetarse a la Ley, al presente Reglamento y al Reglamento de Condominio.



Artículo 4. De conformidad con la Ley al apéndice de las escrituras relativas a una propiedad en régimen de Condominio se le agregará una copia del Reglamento de condominio que se ajustará a las bases generales del presente Reglamento.

Todo contrato de arrendamiento o de cesión del uso respecto de una unidad condominal deberá incluir la obligación del arrendatario o cesionario de acatarla Ley, el presente Reglamento y el Reglamento de Condominio, agregándose un ejemplar de éste último a cada contrato.

CAPÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 5. En su caso, el condómino y el ocupante de una unidad privativa de condominio, acordarán entre ellos quién es el que deberá cumplir las obligaciones que se derivan de la propiedad o el uso, ante los demás condóminos; así como quién tendrá la representación en las Asambleas que se celebren. En caso de que no se notifique este acuerdo al Administrador se entenderá que las obligaciones y representación le corresponden al condómino.

Artículo 6. El condómino u ocupante o podrá afectar la tranquilidad o comprometer la seguridad o salud de los demás condóminos y ocupantes.

Artículo 7. Cada condómino podrá hacer las obras necesarias para mejoras o reparaciones en el interior de su unidad privativa, pero sin que impliquen modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble.

Artículo 8. El uso de las áreas comunes como áreas verdes, albercas, palapas o azoteas y otras similares, sólo estará permitido hasta las doce de la noche.

Artículo 9. Los condóminos no podrán cambiar, modificar, pintar, decorar o variar de ningún modo y forma, por mínima que sea la alteración, las partes exteriores de sus unidades privativas, en cuanto a acabados, muros, techos, paredes, puertas, manijas, herraduras, tonos de barniz, pintura o textura; salvo que estas modificaciones se realicen de común acuerdo con el resto de los condóminos, o sean para el mantenimiento y conservación en buen estado.



Tratándose de balcones, no se podrá modificar su estructura y en ellos sólo se podrán instalar bienes que sean movibles.

Artículo 10. Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del inmueble o en los techos, pisos o muros medianeros, y para tal efecto deberán permitir el acceso a los ingenieros, arquitectos, contratistas, albañiles o trabajadores encargados de llevarla a cabo.

Artículo 11. Ningún ocupante del inmueble podrá utilizar o entorpecer las entradas, accesos o vías de circulación, con objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos.

Artículo 12. No se permitirá tener dentro de las unidades privativas, ni en las áreas comunes, animales peligrosos que puedan poner en riesgo la integridad física o la vida de los ocupantes o visitantes del condominio.

Artículo 13. Los condóminos o ocupantes no podrán colocar ropa o anuncios comerciales en las áreas de uso común o en las áreas de sus unidades privativas que sean visibles desde la calle o áreas comunes.

Artículo 14. Cada condómino deberá contribuir al pago de las cargas comunes de mantenimiento, energía eléctrica o agua, en el porcentaje que le corresponda en términos de Ley, lo que deberá cubrirse en la forma que por asamblea se determine.

Artículo 15. Los condóminos deberán garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan dicho pago.

Artículo 16. Son cargas comunes de los condóminos u ocupantes:

- I. Los impuestos y derechos que cause el condominio, con excepción de aquéllos que por Ley se consideren propios de cada condómino;



- II. Los gastos de conservación y reparación, de cualquier naturaleza, que exijan las áreas de propiedad común;
- III. Los salarios, honorarios, prestaciones o remuneraciones del administrador o, en su caso, del personal de servicio que se contratare de conformidad con los intereses comunes del inmueble;
- IV. Los gastos generales de agua y energía eléctrica en cuanto hace a las áreas comunes;
- V. Las erogaciones por utensilios, maquinaria o equipo necesarios para la conservación, limpieza y servicio de inmueble, y
- VI. La cuota para el fondo de reserva.

Artículo 17. El condómino u ocupante que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

CAPÍTULO III ADMINISTRACIÓN

Artículo 18. Cuando en asamblea se haga nombramiento de un Administrador que sea persona física o moral ajena al condominio y reciba un emolumento u honorario con motivo de esa función, se le dará un plazo no mayor a 20 días hábiles para caucionar su encargo en términos de Ley.

En la misma asamblea se deberá acordar el monto de los emolumentos u honorarios que habrán de cubrirse al administrador por sus servicios, precisándole en la contratación respectiva que no quedará vinculado al condominio por una relación laboral.

Artículo 19. El administrador a que se refiere el artículo anterior deberá cubrir los requisitos siguientes para poder desempeñar esa función:

- I. Contar con más de treinta años de edad, al momento de la designación, en caso de ser persona física, y de tres años de constitución en caso de ser persona moral;
- II. Acreditar experiencia en administración de inmuebles;



- III. Contar con honorabilidad o prestigio, según se trate de persona física o moral, lo que se acreditará con dos cartas de recomendación;
- IV. Que la persona o los socios, según sea el caso, no hayan sido condenados por delito de carácter patrimonial, y
- V. Otorgar la caución legal a que refiere el artículo anterior.

Artículo 20. Además de las facultades y obligaciones conferidas al administrador en el artículo 27 de la Ley, le corresponde:

- I. Contratar el suministro de energía eléctrica y otros bienes necesario para los servicios, instalaciones y áreas comunes;
- II. Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de los fondos;
- III. Vigilar la labor del personal de administración o de servicios, encaso de que hubiere;
- IV. Contratar los seguros que se determine en asamblea, y de ser el caso recibir la indemnización correspondiente que empleará envolver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro;
- V. Llevar un registro de los condóminos u ocupantes que adeuden saldos por concepto de las cuotas a que refiere la Ley o el presente Reglamento;
- VI. Solicitar al comité de vigilancia la propuesta de programa de protección civil, a fin de someterlo en asamblea a aprobación de los condóminos;
- VII. Fomentar la debida observancia de la Ley, este Reglamento y el Reglamento de Condominio, y
- VIII. Cumplir las demás funciones y obligaciones que este Reglamento, la Ley u otras disposiciones legales le confieran o impongan.

Artículo 21. En el registro a que se refiere la fracción V del artículo anterior se anotará la conformidad del acreedor y del deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse. En caso de discrepancia, salvo prueba en contrario, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia, a fin de proceder en términos del artículo 41 de la Ley.

CAPÍTULO IV ASAMBLEAS

Artículo 22. Las asambleas podrán ser:



- I. Especiales o de grupo.-En las que se reúnan para resolver casos que sólo involucren a una parte de los condóminos, y
- II. Generales.- Aquellas que involucren a todos los condóminos y que, a su vez, se dividen en:
 1. Anual.- La que se celebrará durante el mes de enero de cada año;
 2. Ordinarias.- Las que se celebrarán periódicamente, conforme a la convocatoria y orden del día respectivo, para tratar asuntos que no sean de urgencia, y
 3. Extraordinarias.-Las que versarán sobre asuntos cuya importancia o urgencia amerita convocar a una sesión extraordinaria, sin esperar a la celebración de una ordinaria.

Artículo 23. Los condóminos en las asambleas no podrán votar en los asuntos en que están individualmente interesados.

Artículo 24. Los condóminos podrán hacerse representar en las asambleas por un apoderado acreditado con carta poder debidamente requisitada y entregada previamente al administrador.

Artículo 25. Las convocatorias se harán por escrito, con la anticipación que prevé la Ley, indicando lo siguiente:

- I. La fecha propuesta para que se realice en primera, segunda y tercera convocatoria;
- II. El lugar y hora en que se celebrará, ya sea en primera, segunda o tercera convocatoria;
- III. El tiempo estimado de duración, y
- IV. El orden del día correspondiente.

Para la celebración de la asamblea en segunda convocatoria deberá mediar un tiempo de treinta minutos mínimo respecto de la hora señalada para la asamblea en primera convocatoria. De igual manera para la asamblea en tercera convocatoria deberá mediar un tiempo de treinta minutos mínimo respecto de la hora señalada para la asamblea en segunda convocatoria.



Artículo 26. Los condóminos o sus representantes serán notificados en la unidad privativa de que sean condóminos dentro del inmueble, y al entregarse personalmente a cada condómino la convocatoria se le pedirá como constancia la firma de recibido.

En caso de que no estuviese presente el condómino, se le requerirá, por conducto de persona mayor de edad que se encontrare habitando en la unidad privativa o por aviso fijado en la puerta, para que esté presente al día siguiente y le sea entregada la convocatoria; en caso de que no atienda a este citatorio, se procederá a entregar la convocatoria por conducto de cualquier persona que habite la unidad privativa, asentándose su nombre, relación que guarda con el notificado y recabando su firma, y si no hubiere nadie se fijará en la puerta de la unidad privativa la convocatoria.

En este último supuesto se levantará la debida constancia por escrito de la citación y de la notificación por el administrador del condominio.

Artículo 27. Además de la entrega de la convocatoria en la forma expuesta en el artículo anterior, se colocará en uno o más lugares visibles del condominio.

Artículo 28. Las asambleas se desarrollarán conforme a lo siguiente:

- I. El administrador o la persona que la haya convocado la dará por iniciada y solicitará a los presentes designen, de entre los condóminos asistentes, a la persona que habrá de presidir;
- II. El presidente de la asamblea designará dos escrutadores que harán el cómputo de los votos;
- III. Posteriormente, se procederá a discutir y resolver, en su orden, todos y cada uno de los asuntos contenidos en el orden del día;
- IV. El administrador, en funciones de secretario, levantará el acta en el libro correspondiente. El contenido del acta deberá ser aprobado por los concurrentes y firmarse por el presidente, el secretario, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia, y
- V. Después de levantarse el acta respectiva y de recabar las firmas se entregará el libro al administrador para que lo tenga siempre disponible para consulta de los condóminos.



CAPÍTULO V CONTROVERSIAS

Artículo 29. Cuando los condóminos u ocupantes tengan quejas en contra de algún condómino, deberán hacerlo del conocimiento por escrito al administrador, quien procurará resolver la controversia mediante la conciliación y el requerimiento a la parte omisa de cumplir con sus obligaciones, y en caso de no lograr la avenencia en el conflicto se procederá en los términos establecidos en este Reglamento y en la Ley.

Artículo 30. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este Reglamento y el Reglamento de Condominio, serán resueltas por el administrador y el comité de vigilancia en el ámbito de sus atribuciones, sin perjuicio de los casos en que no logren resolverlas mediante acuerdo entre las partes, en cuyo supuesto se podrá recurrir ante la autoridad administrativa o jurisdiccional que resulte competente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano oficial de difusión del Gobierno del Estado de Morelos.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Cuernavaca, capital del Estado de Morelos a los veintinueve días del mes de agosto del año dos mil doce.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO
EL SECRETARIO DE GOBIERNO
ING. OSCAR SERGIO HERNÁNDEZ BENÍTEZ**



**EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
ING. DAVID ENRIQUE TURNER MORALES
RÚBRICAS.**