



PERIODICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Fundado el 14 de Enero de 1877

Registrado en la Administración de Correos el 1o. de Marzo de 1924

AÑO XCIII
TOMO CXLIV

GUANAJUATO, GTO., A 16 DE JUNIO DEL 2006

NUMERO 96

TERCERA PARTE

SUMARIO:

GOBIERNO DEL ESTADO - PODER LEGISLATIVO

DECRETO Número 270, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforman diversos Artículos y Fracciones de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato	3
DECRETO Número 271, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se expide el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato	6
DECRETO Número 272, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato	15
DECRETO Número 273, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley Ganadera para el Estado de Guanajuato	20
DECRETO Número 274, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforma el Artículo Segundo del Decreto número 195, expedido por la Quincuagésima Novena Legislatura y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 147, de fecha 15 de Septiembre del año 2005.	38

DECRETO Número 275, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se abroga el Decreto número 299, expedido por la Quincuagésima Séptima Legislatura del Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 59, Segunda Parte, de fecha 25 de Julio del año 2000.. . . .	40
DECRETO Número 276, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se autoriza al Ayuntamiento del Municipio de Victoria, Gto., para que contrate un crédito con Instituciones Nacionales de Banca Múltiple o de Desarrollo.. . . .	41
DECRETO Número 277, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se autoriza al Ayuntamiento del Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para que contrate un crédito con Instituciones Nacionales de Banca Múltiple o de Desarrollo.. . . .	43
DECRETO Número 278, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforman y adicionan diversos Artículos de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Guanajuato	45
DECRETO Número 279, de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se reforman, adicionan y derogan diversos Artículos del Código Civil para el Estado de Guanajuato	48
ACUERDO de la Quincuagésima Novena Legislatura Constitucional, mediante el cual, se designa al Ciudadano Licenciado Miguel Valadez Reyes, para ocupar el cargo de Magistrado Propietario del Supremo Tribunal de Justicia.	62

JUAN CARLOS ROMERO HICKS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO SABED:

QUE EL H. CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, HA TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:

DECRETO NÚMERO 279

LA QUINCUAGÉSIMO NOVENA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, DECRETA:

Artículo Único.- Se **reforman** los artículos 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 986, 987, 988, 989, 991, 992, 993, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1011, 1013, 1016, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1030, 1031, 1032, 1034, 1035 y 1036; así como la denominación de la Sección Segunda, del Capítulo II, del Título Cuarto, del Libro Segundo; y de la Parte Cuarta, de la Sección Segunda, del Capítulo II, del Título Cuarto, del Libro Segundo. Se **adicionan** el artículo 972 con un párrafo, que será párrafo primero, pasando el único párrafo que actualmente lo compone a constituir el segundo párrafo, al cual se le adicionan las fracciones VI y VII, pasando la actual fracción VI, como fracción VIII con su respectiva modificación; así como los artículos 972-A y 974 con la fracción IX. Se **deroga** el artículo 985; todos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, para quedar como sigue:

**“Sección Segunda
Condominio y Conjunto Condominal**

**Parte Primera
Disposiciones Generales**

Art. 972.- *Se le denominará condominio al conjunto de edificios, de departamentos, de pisos, de viviendas, de casas, de locales, de naves de un inmueble, de lotes de terreno, así como de terrenos delimitados en los que hubiere servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.*

El régimen de propiedad:

- I.- Cuando se construya;
- II.- Cuando el propietario o;
- III.- Cuando el propietario de;
- IV.- Cuando los distintos;
- V.- Por testamento

- VI.- Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas o lotes de terrenos;
- VII.- Cuando dos o mas propietarios tengan lotes de terreno en común, áreas verdes, áreas deportivas, educativas, derechos de paso o vialidades comunes, parques y servicios, y decidan administrarlos como condominio;
- VIII.- En los demás casos que lo señale la ley.

Art. 972-A.- Se denomina conjunto condominal a la agrupación de dos o más condominios, contruidos o establecidos en uno o varios inmuebles que formen una unidad, siempre que dichos condominios, conserven para sí áreas de uso exclusivo; y compartan accesos o vialidades y áreas comunes al conjunto, tales como: parques, áreas verdes, servicios y equipamiento y otros similares.

Art. 973.- El régimen de propiedad en condominio, se constituirá independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de éste.

El conjunto condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto; y del tipo de condominios integrados.

Art. 974.- Para constituir un régimen de condominio o un conjunto condominal, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública, la que necesariamente incluirá:

- I.- La situación, ...;
- II.- La descripción de cada edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; su número, situación, medidas, piezas de que consta, anexos, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, tendederos, y demás datos necesarios para identificarlo;
- III.- El valor total del inmueble, el valor de cada edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y, consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada propiedad en el valor total;
- IV.- El destino general del edificio y el especial de cada departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de inmueble, terreno o terreno delimitado;
- V.- Los bienes ...;
- VI.- Contar con las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades competentes, en los términos de las leyes y reglamentos aplicables. En el caso de edificios solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, bastará con que en la escritura se haga constar la aprobación por las autoridades indicadas en este inciso, de los planos y proyectos del edificio,

debiendo observarse, al ser terminado el inmueble, lo preceptuado por la segunda parte del artículo 977 de este Código. Lo prescrito en esta fracción deberá observarse en los casos de reformas a la escritura constitutiva del régimen de condominio, cuando la modificación implique alteración en la distribución del edificio;

VII.- Constancia de ...:

- a).- Plano general del condominio o del conjunto condominal;
 - b).- Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;
 - c).- Plano ...
 - d).- Plano de ...
- Todos los planos ...
- e).- El Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal, en el que se pormenorizarán los derechos y obligaciones de los condóminos y administradores;

VIII.- ...

- IX.- En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio; así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio; y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.

Art. 975.- Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en la escritura de que se ocupa el artículo anterior, en materia de destino general de la propiedad exclusiva en el condominio o conjunto condominal.

Art. 976.- Declarada la voluntad a que se refiere el artículo 974 y desde el momento en que se grave o enajene una de las propiedades exclusivas, el régimen de condominio o conjunto condominal surtirá todos sus efectos entre los otorgantes y sólo podrá extinguirse o modificarse por las causas que se señalan en este Código.

Art. 977.- La escritura constitutiva del régimen de condominio o del conjunto condominal, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad para que produzcan efectos con relación a terceros.

En el caso de inmuebles solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia en el Registro Público. Al ser concluido el inmueble, el propietario o propietarios deberán declarar este hecho ante notario público, presentándole las constancias administrativas que autoricen la ocupación del inmueble. El acta que levante el notario deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Art. 978.- Establecido el régimen de condominio o el conjunto condominal, sólo se podrá extinguir o modificar por acuerdo de quienes representen el setenta y cinco por ciento de su valor total, tomado en asamblea con la representación de por lo menos el sesenta y seis por ciento de los condóminos. En caso de concentración en una sola persona de todos los edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno o terrenos delimitados, el régimen de condominio o de conjunto condominal sólo se extinguirá si el condómino hace declaración de voluntad en tal sentido.

Los inconformes siempre que representen el veinticinco por ciento de los condóminos y la cuarta parte del valor del inmueble, pueden oponerse a la modificación del régimen de condominio o conjunto condominal, haciendo del conocimiento de la autoridad judicial sus razones dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la asamblea.

Art. 979.- La extinción o modificación del régimen de condominio y del régimen del conjunto condominal se hará constar en escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Art. 980.- Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado, y copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio o conjunto condominal.

Son condóminos las personas físicas o morales que sean titulares de los derechos sobre una propiedad exclusiva dentro del condominio o conjunto condominal en términos de este artículo.

Art. 981.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su propiedad exclusiva con las limitaciones y prohibiciones de este código y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento mencionado en el artículo 974.

Art. 982.- Cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma, su propiedad exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de la propiedad exclusiva se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Art. 983.- En caso de que una propiedad exclusiva se ponga en venta, los demás condóminos no disfrutarán del derecho al tanto.

Art. 984.- Cuando existan vicios ocultos en la propiedad exclusiva, la acción del condómino para hacer valer sus derechos contra el vendedor prescribirá en cinco años contados a partir del momento en que entre en posesión física o jurídica de dicha propiedad.

Art. 985.- Derogado.

Art. 986.- Cada condómino usará de su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los establecidos expresamente en la escritura constitutiva del régimen de

condominio o conjunto condominal y en el Reglamento de Funcionamiento y Administración respectivo; y en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse conforme a la naturaleza del inmueble y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa total o parcialmente la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio o del conjunto condominal; ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Art. 987.- Los titulares de una propiedad exclusiva ubicados en la planta baja o en el último piso no tendrán más derecho que los restantes condóminos, y por lo mismo no podrán hacer excavaciones u otras obras en el subsuelo ni elevar nuevos pisos o realizar construcciones en la azotea. Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de condominio o del conjunto condominal, o su Reglamento de Funcionamiento y Administración, ningún condómino podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de la planta baja, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni tampoco ocupar la azotea o techo.

Art. 988.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su propiedad exclusiva, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras y otros elementos esenciales del condominio, 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 afecte el conjunto o que perjudique total o parcialmente a la estética general del condominio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, el condómino deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación.

Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio o conjunto condominal, aún dentro de su propiedad.

Art. 989.- En las escrituras de enajenación de cada propiedad exclusiva, se hará referencia a la escritura constitutiva del régimen que exige el artículo 974 de este código, y al apéndice de documentos del protocolo del notario que autorice, se agregará un ejemplar, firmado por los otorgantes, del Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del mismo, certificado por notario.

Asimismo, en estas escrituras...

Art. 991.- Cuando se hipoteque un edificio, un conjunto de pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno o terrenos delimitados, sujetos al régimen de condominio o al régimen de conjunto condominal, para la seguridad del crédito, se determinará en qué porción del crédito responderá cada unidad privativa, pudiendo redimirse el gravamen de cada uno de ellos, mediante el pago de la parte del crédito que garantiza. En ausencia de la determinación anterior se considerará que las distintas unidades privativas responden del crédito en la misma proporción que cada edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, lote de terreno o terreno delimitado, represente sobre el valor total del condominio.

Art. 992.- Cuando un edificio, o conjunto de departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno o terrenos delimitados hipotecados se someta al régimen de condominio o régimen de conjunto condominal, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las distintas partes privativas del condominio. Al efecto deberá existir acuerdo entre los condóminos y el

acreedor hipotecario, y si no se consiguiera ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.

Art. 993.- Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponde a su propiedad exclusiva.

Art. 998.- Los derechos de cada condómino sobre los bienes de propiedad común son inseparables de su propiedad individual cuyo uso o goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados, juntamente con su derecho de propiedad exclusiva.

Art. 999.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos sobre los bienes comunes o renuncie a usar determinadas partes de propiedad colectiva, continuará sujeto a las obligaciones que le impone este Código y las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen de condominio o conjunto condominal, y en su Reglamento de Funcionamiento y Administración.

Los condóminos pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su unidad privativa.

En tal caso el abandono se entiende realizado en favor de los condóminos restantes, y el bien abandonado pertenecerá en copropiedad a éstos, en proporción al porcentaje que les corresponde en el valor total del condominio.

Art. 1000.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Art. 1001.- Para las obras en ...:

- I.- Las obras necesarias para mantener el condominio 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 condóminos, con cargo al presupuesto de gastos respectivos. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a la asamblea de condóminos a fin de que resuelva lo conveniente;
- II.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aun cuando se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias aumenten el valor del edificio se requerirá el voto aprobatorio de la totalidad de los condóminos;
- III.- Los condóminos no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes, en caso de falta del administrador. En este último caso tendrán derecho a repetir de los demás el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes;
- IV.- Se prohíbe la realización de obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o las que demeriten cualquier localidad privativa.

Art. 1002.- Cada condómino debe contribuir en la proporción que represente su parte privativa en el valor del condominio, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

Para el caso de que incumplan los condóminos con la obligación señalada en el párrafo anterior, se podrá exigir el pago de conformidad a lo señalado en el Título Sexto, del Libro Segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, en cuyo caso el demandado solo podrá oponer las siguientes excepciones:

- I.- Pago o compensación;
- II.- Remisión o quita;
- III.- Oferta de no cobro o de espera;
- IV.- Cosa Juzgada;
- V.- Las personales que pueda oponer el deudor.

En caso de que las construcciones que forman el condominio, causen daños a terceros, los dueños de las distintas partes privativas responderán mancomunadamente, en proporción al valor que su unidad privativa represente en relación con el valor total del condominio y del monto del valor que resulte por concepto de responsabilidad civil.

Art. 1003.- Tratándose de bienes comunes exclusivamente para algunos condóminos, como en el caso de los techopisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter, los gastos originados por dichos bienes serán por cuenta de los condóminos respectivos.

Los condóminos del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos solo en su parte interior; y los condóminos de la planta baja o departamento, viviendas o locales que formen parte de ella, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, sólo en la parte que esté dentro de su propiedad.

Art. 1004.- Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos podrán repartirse en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando una construcción, conste de diferentes partes o comprenda obras o instalaciones, cualesquiera que sean, destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, podrá establecerse en la escritura constitutiva del régimen de condominio o de conjunto condominal o en su Reglamento de Funcionamiento y Administración, que los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización será variable por los condóminos, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Art. 1005.- Cuando en el condominio existan vicios ocultos que afecten a los bienes comunes, y no sea posible obtener reparación o indemnización del vendedor, las obras necesarias para la reparación

del inmueble serán por cuenta de todos los condóminos en la proporción del valor de los bienes privados que cada uno represente sobre el valor total del mismo condominio.

Art. 1006.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en la que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título ejecutivo para exigirlos en juicio civil a los remisos. Para acreditar la liquidez y el plazo cumplido de la deuda bastará con el cotejo que practique y la certificación que expida el Juez, o un notario, de la partida deudora a cargo del remiso en la contabilidad que lleve la administración del condominio. La falsedad en los asientos que sirvan de base para el cotejo, se castigará penalmente con las sanciones establecidas para los delitos de fraude y falsificación.

Los créditos por concepto de cuotas para los gastos comunes seguirán siempre al dominio de los respectivos edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno o terrenos delimitados, aun cuando se transmitan a terceros. En caso de concurso de acreedores los adeudos a que se refiere este artículo gozarán del privilegio establecido para los acreedores con garantía hipotecaria, debiendo ser pagados preferentemente con el importe de la venta de la localidad del deudor; cuando se trate de gastos motivados por las obras a que se refiere la fracción II del artículo 1001 de este código, procederá el privilegio, siempre y cuando dichos gastos se encuentren acordados en resoluciones de asamblea celebrada con anterioridad al concurso.

Parte Cuarta

Del Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal

Art. 1007.- El Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal determinará, en los casos en que la ley lo permita, los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios. La administración del condominio o del conjunto condominal se sujetará a las disposiciones del Reglamento de Funcionamiento y Administración y a los acuerdos de la asamblea de condóminos.

Cuando se trate de desarrollo en condominio en lotes de terreno o en terrenos delimitados, el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o Conjunto Condominal determinará las características generales y arquitectónicas del edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local o nave de un inmueble que habrán de construirse sobre éstos.

Art. 1008.- Cualquier adquirente u ocupante de una unidad privativa, del condominio, está obligado a sujetarse al Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal.

En los contratos de arrendamiento, y en los documentos en los que conste cualquiera otro acto traslativo de uso sobre una parte privativa, deberá incluirse la obligación de la persona a la que se le transmita el uso, de observar las disposiciones del Reglamento de Funcionamiento y Administración del

Condominio o del Conjunto Condominal. Al contrato de que se trate deberá anexarse un ejemplar del reglamento, firmado por las partes.

Art. 1009.- El Reglamento de Funcionamiento y Administración, sólo podrá modificarse mediante acuerdo tomado en asamblea por una mayoría que represente cuando menos el setenta y cinco por ciento del valor del condominio.

Los inconformes siempre que representen el veinticinco por ciento de los condóminos y la cuarta parte del valor del inmueble, pueden oponerse a la reforma del Reglamento de Funcionamiento y Administración, haciendo del conocimiento de la autoridad judicial sus razones dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la asamblea.

Art. 1011.- Las asambleas serán ordinarias o extraordinarias. Ordinarias son las que se ocupan de los asuntos enumerados en el artículo siguiente. Las demás serán extraordinarias. Salvo que el Reglamento de Funcionamiento y Administración disponga otra cosa, las asambleas, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán reunirse en el domicilio del inmueble sujeto al régimen de condominio o de conjunto condominal.

Art. 1013.- El administrador hará ...

La convocatoria para las asambleas deberá hacerse por medio de la publicación de un aviso en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado o en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar en donde se encuentra ubicado el edificio, conjunto de viviendas o conjunto de lotes de terrenos.

Tratándose de inmuebles divididos en menos de cincuenta unidades privativas la convocatoria podrá hacerse personalmente, recogiendo el administrador las firmas de los condóminos o sus representantes para constancia. En todo caso la convocatoria deberá fijarse en los tableros de la administración del inmueble.

Cuando se trate de una asamblea ordinaria la convocatoria deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto para el ejercicio siguiente. Si dicha convocatoria se ha efectuado mediante publicaciones, deberá hacerse constar en ella que la rendición de cuentas del ejercicio vencido queda a disposición de los condóminos en la administración del condominio.

Entre la fecha ...

Si el administrador no hace la convocatoria para una asamblea, cuando por disposición de la ley o del Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal, deba hacerla, cualquiera de los condóminos podrá requerirlo para ello, y si en el término de ocho días contados a partir de la fecha del requerimiento, el administrador no convoca a la asamblea este hecho motivará su remoción.

Los condóminos podrán convocar a asamblea extraordinaria sin intervención del administrador cuando representen, por lo menos, la décima parte del valor del condominio.

Art. 1016.- Para que una asamblea se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella por lo menos el cincuenta y uno por ciento del valor del condominio y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los presentes, a menos de que este capítulo o el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal establezcan para el caso un número de votos más elevado o la unanimidad.

Si las proporciones a que se refiere el párrafo precedente no se obtienen en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de tal circunstancia y las resoluciones se tomarán válidamente por mayoría de votos de los presentes, cualquiera que sea la proporción del valor del condominio, representada en la asamblea, salvo en los casos que este capítulo o el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal, exijan una mayoría especial o bien la unanimidad.

Art. 1018.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio.

Quando se trate de resoluciones relativas a los bienes comunes a que se refiere el artículo 996, sólo tendrán derecho a deliberación y votación los condóminos que tengan derechos sobre ellos. En caso de que el administrador sea uno de los condóminos deberá abstenerse de participar en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión administrativa.

En caso de copropiedad de una unidad privativa, los condóminos deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación, aunque se permitirá la presencia de todos para que deliberen entre sí.

Quando el usufructo ...

En todos los demás ...

Quando un sólo condómino represente más del cincuenta por ciento del valor del condominio, y por lo mismo con su solo voto consiga mayoría, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona.

Las votaciones serán económicas, a menos de que cualquier condómino pida que sean nominales o por cédula.

Art. 1019.- De las deliberaciones y ...:

I.- El lugar, fecha ...;

II.- La lista de asistencia, en la que deberán figurar las firmas de los condóminos presentes o las de sus representantes, las cuales deberán ser puestas antes de comenzar la asamblea;

III.- El número de votos presentes o representados, apellido y nombre de los condóminos a quienes pertenecen y unidad privativa respectiva;

IV.- Constitución de la asamblea, ...;

V.- Texto de las resoluciones ...;

VI.- Las declaraciones o reservas de que cualquiera de los condóminos quisiera dejar constancia.

El acta deberá quedar ...

Art. 1020.- El administrador enviará a los condóminos, cuando éstos lo soliciten, copia autorizada con su firma del acta de cualquiera de las asambleas celebradas.

Art. 1021.- La asamblea de condóminos nombrará un administrador, quien podrá ser una persona física o moral asignándole su remuneración. El administrador podrá ser alguno de los condóminos o bien una persona extraña.

Art. 1022.- La persona o personas que constituyan el régimen de condominio o conjunto condominal deberán nombrar el primer administrador el cual durará en su encargo hasta en tanto no sea removido por la asamblea de condóminos. Este administrador deberá otorgar fianza por la cantidad que fije el constituyente del régimen de condominio o del conjunto condominal, quien también deberá señalarle su remuneración.

Art. 1023.- El administrador para tomar posesión de su cargo deberá otorgar fianza por la cantidad que fije el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal o la asamblea de condóminos que lo nombre.

Art. 1024.- El administrador durará en su encargo hasta en tanto no se nombre nuevo administrador y podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los condóminos reunidos en asamblea en los términos establecidos en este Código.

Art. 1025.- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas pero no las especiales o las que requieran cláusula especial conforme a la ley, salvo que se confieran por el Reglamento de Funcionamiento y Administración del Condominio o del Conjunto Condominal o por la asamblea.

El administrador, salvo que el Reglamento de Funcionamiento o Administración del Condominio o del Conjunto Condominal o la asamblea disponga otra cosa, tendrá facultades para delegar sus atribuciones en caso de pleitos y cobranzas y por lo mismo podrá otorgar libremente mandatos judiciales y revocarlos.

Art. 1026.- El administrador queda expresamente facultado para contratar y renovar en nombre de los condóminos el seguro a que se refiere el artículo 1034. En caso de siniestro parcial, el administrador en su carácter de representante de los condóminos recibirá la indemnización correspondiente; la cual deberá emplear, exclusivamente, en volver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro.

Art. 1027.- Corresponderá ...:

- I.- El cuidado y ...;
- II.- Velar por la observancia de las disposiciones de esta sección y las del Reglamento de Funcionamiento o Administración del Condominio o del Conjunto Condominal;
- III.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos salvo que se designe a otra persona para el cumplimiento de algún acuerdo especial;
- IV.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones;
- V.- Efectuar las ...;
- VI.- Cuidar que se ...;
- VII.- Las demás facultades y obligaciones que le fijen la ley o el Reglamento de Funcionamiento o Administración del Condominio o del Conjunto Condominal.

Art. 1028.- Estarán a cargo del ...:

- I.- El libro de ...;
- II.- Los libros de ...;
- III.- El libro de condóminos en el que deberá expresarse para cada unidad privativa, el nombre, apellido y domicilio del condómino; la fecha de la escritura u otro título de adquisición, el nombre y número del notario o funcionarios autorizantes, los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y las demás menciones que juzgue pertinentes el administrador;
- IV.- El libro de inventario ...

Asimismo el administrador ...

Art. 1030.- Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos de que la asamblea las modifique o revoque.

Art. 1031.- El condómino u ocupante que no cumpla con 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 condómino, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al condómino, la desocupación del edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terrenos delimitados, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás condóminos.

Art. 1032.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los condóminos restantes.

Art. 1034.- Todos los inmuebles contruidos sujetos al régimen de condominio o conjunto condoninal que establece este título, deberán estar asegurados cuando menos contra los riesgos de terremoto, incendio y explosión. Las primas de este seguro deberán ser cubiertas por el administrador con cargo a la partida de gastos generales del condominio sin necesidad de previo acuerdo con los condóminos. Cualquiera de los condóminos puede compeler al administrador a tomar y mantener en vigor el seguro cuando éste no lo haga oportunamente.

Salvo que por unanimidad la asamblea de condóminos resuelva otra cosa, el importe del seguro deberá emplearse en volver las cosas al estado que guardaban antes de la realización del siniestro.

En caso de que ...

Art. 1035.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, cuando menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno y los bienes que aun quedaren, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza a la gravedad que se indica, la mayoría de los condóminos podrá resolver la reconstrucción .

Los condóminos 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.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez de las construcciones del condominio que hagan necesaria su demolición.

Art. 1036.- Cuando se trate de condominios que consten de varios cuerpos separados en su estructura y cimentación, y con accesos independientes a la vía pública y los daños no sean de igual magnitud en cada uno de ellos, las proporciones indicadas en el artículo anterior deberán considerarse aisladamente en cada cuerpo."

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

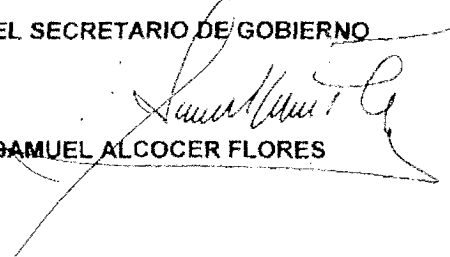
Artículo Segundo.- Se deroga cualquier disposición que se oponga al presente Decreto.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y DISPONDRÁ QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.- GUANAJUATO, GTO., 31 DE MAYO DE 2006.- GABINO CARBAJO ZÚÑIGA.- Diputado Presidente.- FRANCISCO JOSÉ DURÁN VILLALPANDO.- Diputado Secretario.- CARLOS ALBERTO ROBLES HERNÁNDEZ.- Diputado Secretario.- RÚBRICAS.

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

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Guanajuato, Gto., a los 13 trece días del mes de junio del año 2006 dos mil seis.

EL SECRETARIO DE GOBIERNO


SAMUEL ALCOCER FLORES


JUAN CARLOS ROMERO HICKS