

lidades que la ley exige para su venta.

Art. 976.- Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

LEY QUE REGULA EL CONDOMINIO DE EDIFICIOS.

Presupuestos y Disposiciones Generales.-

Art. 1.- Para la aplicación del régimen de Condominio que regula esta ley se requiere:

1o.- Que exista alguna de las siguientes situaciones:

- a).- Que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;
- b).- Que el propietario o propietarios de un edificio se propongan vender los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales en que está dividido a distintas personas;
- c).- Que los copropietarios de un edificio que conste de diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales se propongan atribuírselos en propiedad exclusiva;
- d).- Que el propietario o propietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio cuyos pisos, departamentos, viviendas o locales vayan a ser vendidos a distintas personas;
- e).- Que los copropietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio cuyos pisos, departamentos, viviendas o locales vaya a serles atribuídos en propiedad exclusiva.

2o.- Que el propietario o propietarios declaren en escritura pública su voluntad de someterse al régimen de condominio.

3o.- Que la escritura se inscriba en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación de los bienes.

4o.- En su caso, que se haya llevado a cabo el edificio proyectado, que haya pluralidad de propietarios exclusivos de los pisos, departamentos, viviendas o locales o que se realicen las demás condiciones a que el régimen de condominio haya quedado sujeto en la escritura.

Art. 2.- La escritura pública deberá contener:

- a).- Los datos relativos a la situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio o del proyecto del mismo;
- b).- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para su identificación;
- c).- El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento vivienda o local y el porcentaje, que representa este último valor en relación

- al primero;
- d).- El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;
- e).- Los datos relativos a la situación, destino y demás características de los bienes comunes;
- f).- El Reglamento de Condominio y Administración;
- g).- Como apéndice, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y a los elementos comunes de que consta el edificio, así como copia certificada de las licencias de construcción otorgadas por las autoridades correspondientes.

- Art. 3.- Lo dispuesto en la escritura original en relación al destino general del edificio y especial de cada piso, departamento, vivienda o local sólo podrá ser modificado por resolución adoptada por el 80 por ciento de la totalidad de los votos y por las tres cuartas partes del número de propietarios.
- Art. 4.- El reglamento de Condominio y Administración contendrá las normas especiales a que deberán sujetarse los propietarios en relación al uso, goce y disposición tanto de sus bienes propios como de los comunes, así como en lo referente a la administración a estos últimos. Dichas normas no podrán contravenir lo dispuesto imperativamente por la presente Ley.
- Art. 5.- El Reglamento de Condominio y Administración será obligatorio para los nuevos adquirentes y causa-habientes y no podrá ser modificado sino por resolución adoptada por el 65 por ciento de la totalidad de los votos y por la mitad del número de propietarios.
- Art. 6.- Deberán inscribirse también en el Registro Público de la Propiedad las escrituras translativas de dominio y los gravámenes que tengan por objeto los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales del edificio, así como las modificaciones que sufra la escritura original o el Reglamento de Condominio y Administración.
- Art. 7.- Las escrituras translativas de propiedad de cada piso, departamento, vivienda o local harán referencia a la escritura original y al apéndice de las mismas se agregará un ejemplar del Reglamento de Condominio y Administración en vigor. En los testimonios se insertará el reglamento en vigor o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar de dicho reglamento certificado por notario.

Derechos y Obligaciones de los Propietarios.-

- Art. 8.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y con dueño de las partes del edificio, bienes e instalaciones que se consideren como comunes.
- Art. 9.- El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, podrá usar, gozar y disponer libremente de él con las limitaciones que establece esta ley y con las demás que señale el Reglamento de Condominio y Administración.

- Art. 10.- Para que un propietario enajene, hipoteque o grave en cualquier forma, su piso, departamento, vivienda o local no se requerirá el consentimiento de los demás.
- Art. 11.- En el Reglamento de Condominio y Administración podrá establecerse que en caso de enajenación, los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales gozarán del derecho del tanto y del derecho de designar un comprador. El Reglamento, en ese caso, determinará además el procedimiento, términos y condiciones de ejercicio de esos derechos.
- Art. 12.- Los gravámenes serán divisibles entre los diferentes pisos, departamento, viviendas o locales. Cada uno de los propietarios, responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula, que establezca solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.
- Art. 13.- Los propietarios usarán de sus pisos, departamentos, viviendas o locales en forma ordenada y tranquila. No podrán destinarlos a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlas servir a otros fines que a los convenidos expresamente o a los que deban presumirse de la naturaleza del edificio y de su ubicación, ni efectuar acto alguno que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio; ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.
- Art. 14.- Cada propietario podrá hacer en el interior de su piso, departamento, vivienda o local cualquier reparación o modificación siempre que no se afecten las paredes maestras, la estructura u otros elementos esenciales del edificio y que no se perjudique su solidez, seguridad, salubridad o comodidad.

Estará prohibido abrir luces o ventanas, pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del edificio.

Cada propietario estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias y deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.

- Art. 15.- Son bienes comunes:

- a).- El suelo y el subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el Art. 835 del Código Civil, los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio;
- b).- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común.
- c).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o servicio común, tales como fosas, incineradores, estufas, hornos, bombas

motores, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes.

d).- Los locales destinados a la administración y vigilancia, al alojamiento del portero y cualesquiera otros que se establezcan con tal carácter en la escritura original o que se resuelva por las mayorías establecidas en el Art. 3, usar o disfrutar en común.

Art. 16.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta salvo los casos exceptuados por esta Ley.

Art. 17.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor que represente su parte privativa en relación al valor total del inmueble y será inseparable del derecho de propiedad exclusiva, cuyo uso o goce, permita o facilite, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados esos derechos conjuntamente.

Art. 18.- Cada propietario 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. 19.- Salvo que el Reglamento de Condominio y Administración establezca otra cosa ningún propietario podrá ocupar los sótanos, vestíbulos, jardines, patios u otros lugares de la planta baja ni los techos o azoteas del edificio, ni realizar excavaciones o construcciones de ninguna clase.

Art. 20.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad de previo acuerdo de los propietarios, con cargo al presupuesto de gastos respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de propietarios para que resuelva lo conducente;

II.- La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, será por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo. Si procediere alguna acción en contra del vendedor, constructor o cualquiera otra persona, el administrador la ejercitará y las sumas obtenidas por esta vía se repartirán entre los condueños en proporción a sus representaciones;

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio, u obras que sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirán las mayorías que señala el artículo 3.

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones de carácter urgente, en caso de falta de administrador;

V - Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente, aunque sea a un solo dueño, el uso de una parte del mismo o de algún servicio común, o que deneguen cualquier piso, departamento, vivienda o local.

Art. 21.- Cuando las condiciones del edificio lo permitan, los propietarios, por acuerdo de las mayorías que exige el Artículo 3, podrán autorizar la construcción de nuevos pisos.

El constructor deberá pagar a cada uno de los condueños una cantidad igual al valor del área que vaya a ocupar y de los bienes y servicios comunes, dividida entre el número de propietarios en proporción al valor relativo de los pisos, apartamentos, viviendas o locales existentes. Los antiguos propietarios y el constructor determinarán el valor relativo de los nuevos pisos, departamentos, viviendas o locales en relación con los antiguos. Hecho lo anterior se procederá a ajustar los porcentajes que representan cada piso, departamento, vivienda o local en relación al edificio en su totalidad, en la inteligencia de que la posición relativa a los antiguos propietarios entre sí, no podrá ser alterada.

Art. 22.- Las divisiones entre dos pisos y las paredes o muros que separen dos departamentos, viviendas o locales serán medianeras. Son también de propiedad común de los dueños respectivos las obras, instalaciones, aparatos y objetos que sirvan no a todo el edificio sino sólo a dos o más pisos, departamentos, viviendas o locales.

Art. 23.- Los derechos y obligaciones de los propietarios en régimen de Condominio se registrarán en lo que no contravenga a esta Ley, por la escritura original, por el Reglamento de Condominio y Administración y por las escrituras de Compraventa respectivas, en su orden.

Art. 24.- Cada propietario deberá contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de administración, conservación y operación de los bienes o servicios comunes.

Art. 25.- Ningún propietario podrá sustraerse a las obligaciones que le imponen estas disposiciones renunciando al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes.

Art. 26.- Cuando un edificio conste de partes, obras o instalaciones que vayan a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. En el caso de escaleras, ascensores, montacargas y otras obras, aparatos o instalaciones cuya utilización por los propietarios sea variable, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Art. 27.- Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración o al legal si éste es omiso.