

Régimen de propiedad en Condominio.

Aspectos legales. Estado de Sinaloa.



Fernando Fierro Leyva,
Culiacan, Sinaloa.



Legislación y otras Fuentes del derecho aplicables:

- Código Civil Del Estado De Sinaloa. (CCES)
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para El Estado de Sinaloa (LSRPCIES)
- Precedentes jurisprudenciales
- *“El sentido de la justa razón”.*



¿Cuándo estamos frente a un Régimen de propiedad en condominio?



Del CCES:

ART. 936. Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Del LSRPCIES:

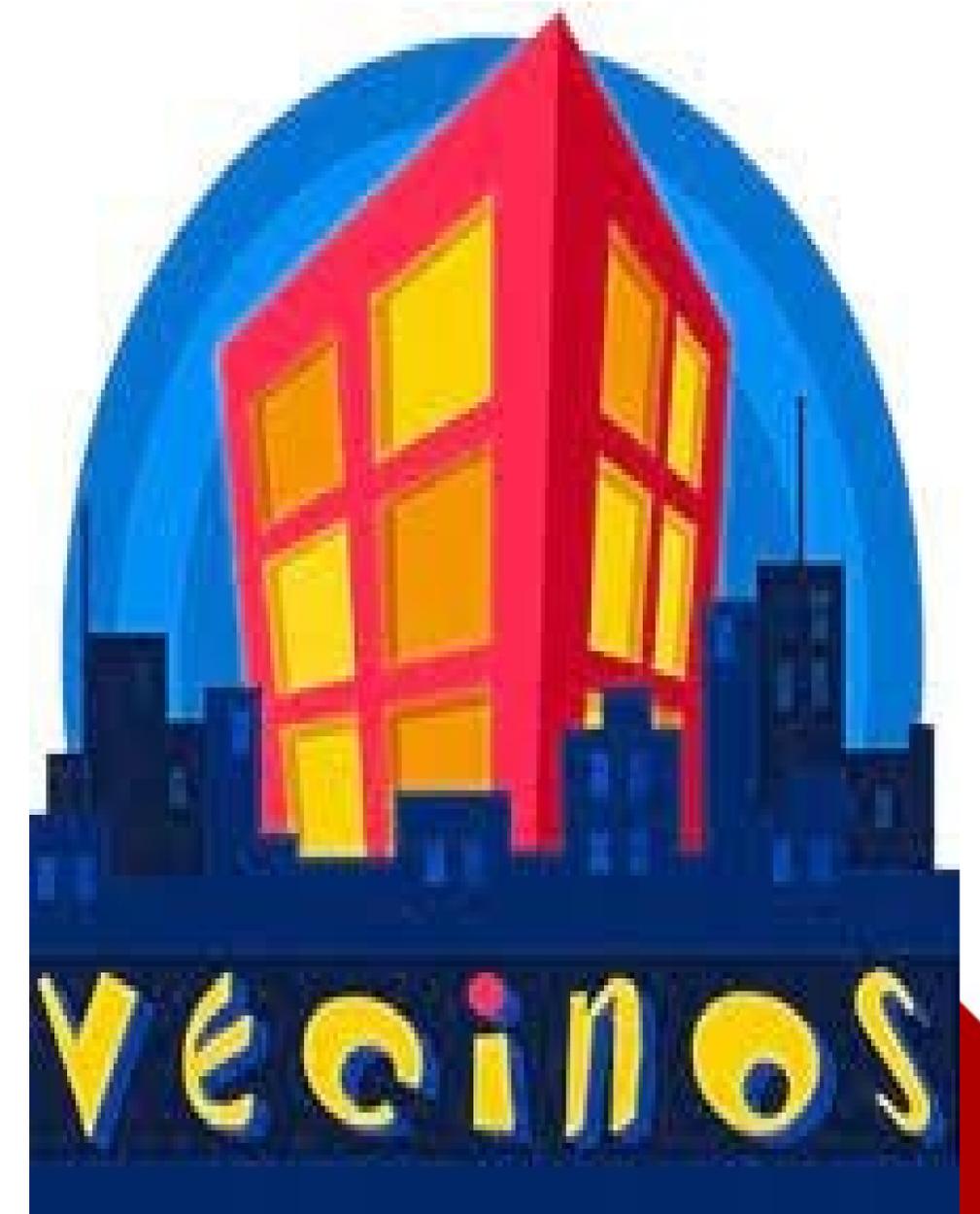
ART. I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un lugar común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de ellos tendrá un derecho individual de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los lugares y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.



¿Qué cosas son objeto de propiedad común?

El terreno, sótanos, puertas de entrada, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, calles interiores y estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso común; obras de seguridad, locales deportivos, de recreo, de ornato, de reunión social y otros semejantes, locales dedicados a la administración, alojamiento del portero y otros.

Fuente: Art. 9 LSRPCIES



Formalidades para constituir un régimen de propiedad en condominio

El propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública; la que deberá contener:

- La constancia permiso de la DOPM, razonabilidad del proyecto del condominio
- Los bienes de propiedad común y su destino, con la especificación y detalles necesarios
- El valor nominal para los efectos de esta Ley se asigne a cada departamento, vivienda,, así como el porcentaje sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;
- El destino general del condominio y en especial de cada departamento, vivienda, local
- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.
- Otros

Fuente: Art. 3 LSRPCIES





Formalidades para constituir un régimen de propiedad en condominio



El propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública; la que deberá contener:

- **Al Apéndice de la escritura se agregarán, certificados el plano general, de los departamentos, viviendas, casas o locales y lugares comunes, así como el Reglamento del propio condominio.**
- **De la document. anterior y de las demás necesarias, se entregarán al Administrador certificadas.**
- **La escritura constitutiva del RPC inmuebles deberá inscribirse en el RPP.**
- **En todo contrato para la adquisición de derechos de locales, viviendas ... se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva, haciéndose constar, además, que se entrega al interesado copia del Reglamento del Condominio, certificada por el Notario Público.**
- **La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo unánime de los condóminos.**

¿Soy Condómino?



¡Claro!



No, Porque:

ART. 7o. Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departam.... Al igual que aquel que llegue a ser propietario en términos del régimen.

Los inquilinos al corriente en sus obligaciones tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o, en su caso, mantener su carácter de arrendatarios, con sujeción a los contratos de arrendamiento respectivos.

ART. 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

Fuente: LSRPCIES

De los Órganos y Asambleas de Condóminos.

EL ORGANO SUPREMO

ART. 25. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio.



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

ART. 26. Se requiere para quórum, Primera convocatoria 90% de votantes.
Segunda convocatoria 51% y tercera con los presentes

Asamblea General

Las Asambleas generales deberán celebrarse cuando menos una vez por año

Asamblea de grupo

Las Asambleas de grupo deberán celebrarse cada sea necesario.

EL ADMINISTRADOR

ART. 28. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos, en los términos de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.



Facultades y obligaciones/ Art. 29

- Recaudar de los condóminos las cuotas.
- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente,
- Llevar un libro de actas de las Asambleas
- Llevar un libro de registro de los acreedores.
- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes.
- Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- Llevar y conservar los libros y documentos.
- Realizar los actos de administración y conservación del condominio.
- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.
- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;
- Convocar a Asamblea. Y OTRAS.

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 30. En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en la Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ART. 31. El Comité de Vigilancia se integrará con tres miembros del Condominio.



Facultades y obligaciones

- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General, así como los demás deberes que le impone esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio;
- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;
- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del condominio;
- Informar a la Asamblea sobre incumplimientos de los condóminos con que dé cuenta el Administrador;
- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- Las demás que deriven de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

EL REGLAMENTO

ART. 32. El Reglamento del Condominio contendrá, cuando menos, lo siguiente:

- ❖ Los derechos y obligaciones de los condóminos, respecto de los bienes de uso común y limitaciones en el ejercicio del derecho de usar tales bienes, así como los propios;
- ❖ Las medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- ❖ Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad de condóminos;
- ❖ Forma de convocar a Asamblea de condóminos y quien debe presidirla;
- ❖ Forma de designar al Administrador, los requisitos que debe reunir, así como su remuneración, reproduciendo además, las facultades y obligaciones que le confieren esta Ley, la escritura constitutiva y los casos en que proceda su remoción;
- ❖ Forma de designar el Comité de Vigilancia.
- ❖ Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.



LOS CONDOMINIOS ESTAN OBLIGADOS A LA CONSERVACION DE LA COSA COMUN

CCES ART. 942. Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

ART 33. Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda varias cosas comunes destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. El Reglamento del Condominio establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

Hay que hacer nuestra parte noo.



CONDOMINIOS MOROSOS

ART. 34. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos dejaren de cubrir mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el Reglamento del Condominio.

Acción vía ejecutiva civil.

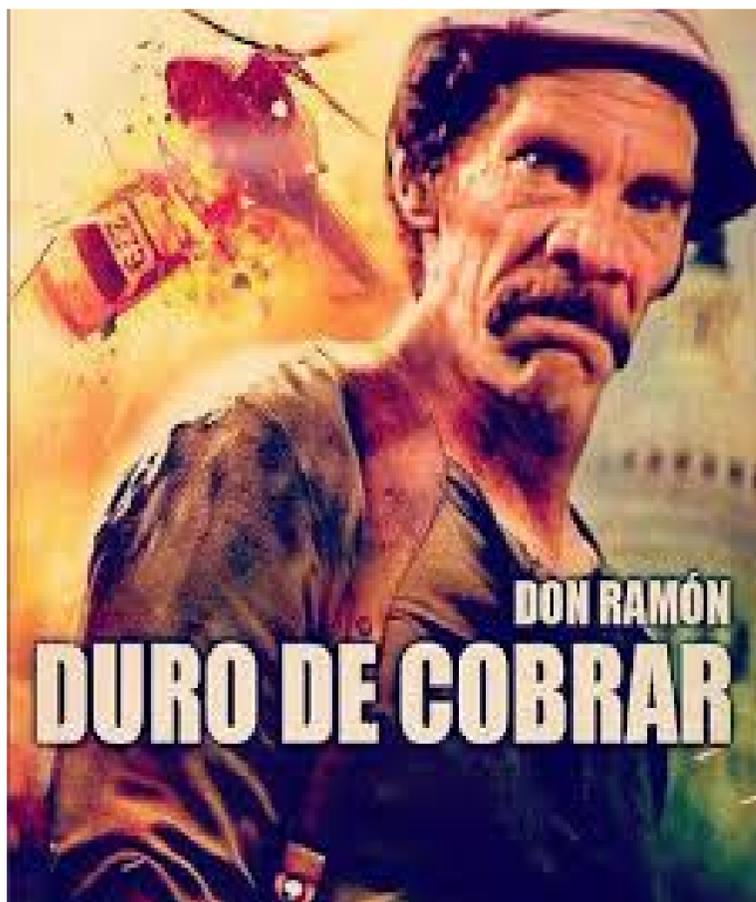
Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañado de los correspondientes recibos pendientes de pago.



***¡¡Tienes tres recibos
pendientes de pago!!***

CONDOMINOS MOROSOS

ART. 35. El condómino que reiteradamente incumpla sus obligaciones, además de responder de los daños y perjuicios que causen, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de estas acciones se decidirá en Asamblea, por un mínimo del 75%.



ART. 40. Los créditos por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, y de traslación de dominio, por el Reglamento, por esta Ley y demás disposiciones legales, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aún transmitidos a terceros.

La inscripción de este gravamen en el RPP, da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

QUE PASA CUANDO RENTAS O PRESTAS EL INMUEBLE Y QUIEN LO USA NO PAGA LAS CUOTAS CONDOMINALES.

ART. 36. Si quien no cumpla con sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el Administrador, previo consentimiento del condómino. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos en los términos del artículo anterior.



**CCES ART. 1165. La
prescripción no puede comenzar
ni correr:**

I. Entre ...

**IV. Entre copropietarios o
cposeedores, respecto del bien
común;**



TESIS AISLADAS.

**CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y DE MANTENIMIENTO EN EL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, ES
IMPREScriptIBLE EL DERECHO A EXIGIRLAS (LEGISLACIÓN DEL
DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE MÉXICO).**

**PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. NO OPERA RESPECTO DE LAS
CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE MANTENIMIENTO DE UN
INMUEBLE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE
MÉXICO).**

En nuestra opinión:

La dispensa de cuotas y accesorios a condóminos fomentaría la práctica del incumplimiento del pago de las cuotas condominales, razón esta última por la que la legislación no permite su prescripción.

Además los copropietarios de los bienes y áreas comunes incumplidos, ven incrementado su patrimonio en la proporción que les corresponda a costa del sacrificio de otros y seguramente serán consideradas en futuras negociaciones para su venta o arrendamiento, por lo que lo justo y prudente es fincarles un gravamen.

Sin olvidar la solidaridad vecinal en casos meritorios.



Régimen de propiedad en Condominio.

Aspectos legales. Estado de Sinaloa.

