

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN II Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio No. 361 de fecha 2 de abril de 2004, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales, la iniciativa de ley con proyecto de decreto presentada por los diputados integrantes de la fracción parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional, relativa a reformar los artículos 2, 3, 4, fracción VIII; 22, fracción II; 24, fracción XIV; 42 último párrafo; y 43, todos de la Ley de Condóminos, Reglamentaria del artículo 947 del Código Civil para el Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que la reforma propuesta, de acuerdo con su exposición de motivos, tiene por objeto reformar las disposiciones antes descritas con dos propósitos fundamentales: 1) que no obstante los múltiples beneficios, bondades y ventajas que acarrea este régimen en la actualidad, en el texto vigente de la Ley no se contempla la representación jurídica de los bienes comunes que forman parte de un condominio, por lo que es necesario establecer en la ley una disposición al respecto y, 2) adecuar el texto de diversas disposiciones para sustituir al titular del poder Ejecutivo del Estado y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (antes denominada dirección general de planificación, urbanismo y obras públicas del estado) por la dependencia municipal correspondiente del ayuntamiento, atento a las reformas constitucionales que le dan competencia al municipio en materia de planificación y desarrollo urbano.

TERCERO.- Que no obstante considerarse procedente la reforma planteada, esta Comisión dictaminadora estimó oportuno convocar a una reunión con el Colegio de Notarios de Colima, a efecto de conocer el punto de vista de quienes en la práctica aplican la Ley de Condominios, con el fin de enriquecer la posible reforma y que ésta se adecue y esté acorde con las necesidades y nuevas exigencias que se están presentando con el crecimiento urbano, lo que trae aparejada nuevas formas de organización y detentación de la propiedad inmobiliaria. Todo ello con el propósito de tener un cuerpo legal que dé certeza jurídica y asegure el patrimonio de las familias.

Producto de esta reunión, fue el compromiso de formular una serie de disposiciones por las cuales se cree la figura jurídica de la asociación de condóminos como persona moral que represente sus intereses, toda vez que en la actualidad solamente existe la figura de la asamblea de condóminos, lo cual ha ocasionado que en la práctica se dé un vacío legal en cuanto a la representación de quienes tienen sus propiedades bajo el régimen de condominio.

Igualmente, se estuvo de acuerdo en que se adecue la Ley para que en lo sucesivo los trámites que deban hacerse para la constitución del régimen, con miras a obtener las licencias respectivas, se realicen en las dependencias municipales, atento a que la ordenación de los asentamientos humanos, es competencia de los ayuntamientos.

CUARTO.- Que atento a lo argumentado en el considerando anterior, con el consenso logrado con los representantes del Colegio de Notarios de Colima y con fundamento en el artículo 134 del Reglamento de Ley Orgánica del Poder Legislativo, esta Comisión

dictaminadora determinó incluir como parte de la reforma, la adición de una nueva fracción IX al artículo 4, con el correspondiente corrimiento de las fracciones subsecuentes, así como la modificación de la denominación del Capítulo III y del artículo 20, la adición al primer párrafo así como a la fracción XI del artículo 22 y la derogación del artículo 26, con el ánimo de crear la figura jurídica de la Asociación de Condóminos y precisar que a ésta corresponde la representación de los propietarios de inmuebles que en su conjunto constituyen el régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, se aprovecha la oportunidad para hacer una corrección en los artículos 21 y 22, toda vez que en éstos, erróneamente se hace referencia al similar 26 de la Ley, cuando lo correcto es al 24.

Por lo antes expuesto se tiene a bien expedir el siguiente:

DECRETO No. 103

ARTICULO ÚNICO.- Se reforman los artículos 2 y 3; se reforma la fracción VIII y se adiciona una nueva fracción IX al artículo 4°, con el respectivo corrimiento del contenido y numeración de las fracciones subsecuentes que serán X y XI; se modifica la denominación del Capítulo III; se reforma y adiciona el artículo 20; se reforma el primer párrafo del artículo 21; se reforma el primer párrafo y las fracciones IX y XI y se adiciona una nueva fracción XII al artículo 22, con el correspondiente corrimiento de la fracción subsecuente; se reforma la fracción IV al artículo 24; se deroga el artículo 26; se reforma el primer y tercer párrafos del artículo 42 y se reforma el artículo 43, de la Ley de Condóminos, Reglamentaria del artículo 947 del Código Civil para el Estado de Colima, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 2º.- Antes de la Constitución del régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados deberán obtener la autorización que en su caso expedirá el ayuntamiento del lugar de ubicación, por conducto de la dependencia municipal competente, previo el pago de los derechos señalados por la ley de hacienda de cada municipio.

Artículo 3º.- La persona que solicite autorización para edificar un condominio, presentará a la dependencia municipal competente el proyecto firmado por el propietario y por el Director responsable de obra del mismo, que contendrá los siguientes requisitos:

I a X.-.....

Artículo 4º.-

I a VII.-.....

VIII.- Características y monto de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la ejecución de la construcción del condominio en general y los vicios de éste, que será determinado por la dependencia municipal al otorgarse, en su caso, la autorización a que se refiere el artículo 2º de esta ley.

IX.- La constitución de la asociación de Condóminos que contendrá los Estatutos de la misma.

X.- El Reglamento del Condominio que corresponda.

XI.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

.....
.....
.....

CAPITULO III
DE LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS Y DE LA ADMINISTRACIÓN DEL
CONDOMINIO

Artículo 20.- Al constituirse el régimen de propiedad en condominio conforme al artículo 4° de esta Ley, se constituirá además la Asociación de Condóminos que estará integrada por los propietarios de los inmuebles que integran el régimen y la cual ejercerá la representación legal del condominio de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los Estatutos de la Asociación y en el Reglamento del condominio.

La Asamblea General será el órgano supremo de la Asociación de Condóminos, pero ésta podrá tener Asambleas de Grupo convocadas para resolver los casos previstos en el artículo 31 de esta Ley. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I a VIII.-

Artículo 21.- Las Convocatorias para la celebración de Asambleas se harán en los términos de la fracción XI del artículo 24 de esta Ley.

.....
.....

Artículo 22.- La Asamblea General tendrá las facultades siguientes:

I a VIII

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en la fracción I del artículo 24 de esta Ley.

X .-

XI.- Modificar la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación de Condóminos, así como el Reglamento del Condominio, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro , dentro de las disposiciones legales aplicables.

XII.- Otorgar al administrador Poder General para pleitos, cobranzas y actos de la administración con facultades especiales en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente en el estado, para la defensa y la representación legal del condominio.

XIII.- Las demás que le confiera la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva del Condominio y de la Asociación y demás disposiciones aplicables.

Artículo 24.-

I a III.-

IV.- Ser el ejecutor de los acuerdos de la Asamblea General y, previa autorización de la misma, representar a la Asociación de Condóminos con las facultades que la Asamblea General decida, y realizar todos los actos de administración y conservación del Condominio.

V a XIV.-

Artículo 26.- Derogado

Artículo 42.- Si el Condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos tres cuartas partes de su valor, según peritaje que se practique por la dependencia municipal competente, una mayoría de condóminos de por lo menos el 51% podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes que queden o, en su caso, la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre la copropiedad.

.....

En los casos a los que se refiere en los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o enajenar sus derechos, según avalúo que se practique por la dependencia municipal competente o por perito valuador designado para el efecto. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ello convienen los minoritarios, y será forzosa a los seis meses, al precio e avalúo, si dentro dicho término los minoritarios no han logrado enajenar sus derechos a favor de terceros.

Artículo 43.- En caso de ruina o deterioro grave del condominio, una mayoría mínima del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de la dependencia municipal competente, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta, aplicando las prevenciones del artículo anterior.

TRANSITORIOS

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "El Estado de Colima".

Segundo.- Los condóminos que previo a esta reforma hayan constituido una forma diferente de representación a la prevista en el presente Decreto, continuarán operando con esa forma de representación, salvo que los interesados decidan otra cosa.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe.”

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo a los veintitrés días del mes de julio del año dos mil cuatro.

C. Martín Flores Castañeda
Diputado Presidente

C. Héctor Bautista Velázquez
Diputado Secretario

C. Esmeralda Cárdenas Sánchez
Diputada Secretaria