



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

CAPITULO I DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD Y CONDOMINIO	2
CAPITULO II DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES	4
CAPITULO III DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS	7
CAPITULO IV DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y DE ADMINISTRACION	8
CAPITULO V GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS	9
CAPITULO VI DE LOS GRAVAMENES	10
CAPITULO VII DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO	11
CAPITULO VIII DE LA COMPARAVENTA DE CONDOMINIO	11
CAPITULO IX	12
TRANSITORIOS.....	13



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

ABROGADA POR EL ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 557, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 102, EL VIERNES 13 DE DICIEMBRE DE 2002.

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 50, el 12 de diciembre de 1956.

EL CIUDADANO INGENIERO DARIO L. ARRIETA MATEOS, GOBERNADOR SUSTITUTO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

Que por la Secretaría del H. Congreso Local se me ha comunicado lo siguiente:

EL H. XLI CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103 CAPITULO I DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

Artículo 1o.- El régimen de propiedad establecido por el artículo 951 del Código Civil puede originarse:

a).- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;

b).- Cuando se inicie la construcción o se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo.

c).- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible.

Artículo 2o.- Para constituir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar:



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

-
- a).- La situación, dimensiones y linderos del terreno, as como una descripción general del edificio;
- b).- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;
- c).- El valor total del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y, consecuentemente, el porcentaje que corresponda a cada, propiedad;
- d).- El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento, vivienda o local;
- e).- Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación;
- f).- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

Artículo 3o.- A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

Artículo 4o.- En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

Artículo 5o.- El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 6o.- En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 2o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por notario.

Artículo 7o.- Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la escritura de compra-venta de un piso, departamento, vivienda o local, separadamente de las partes del edificio, será necesario que la escritura constitutiva se inscriba previamente en el mencionado Registro.

Artículo 8o.- Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en las escrituras de que se ocupa el artículo 2o. en materia de destino general del edificio o especial de cada piso, departamento, vivienda o local, de valores relativos a éstos y de bienes de propiedad común.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

Artículo 9o.- Establecido el régimen de propiedad sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios o en los casos previstos en 31 capítulo VII de esta Ley.

CAPITULO II DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES.

Artículo 10.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Artículo 11.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

Artículo 12.- Son objeto de propiedad común de todos los propietarios:

a).- El suelo y subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 838 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, 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).- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero, las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

d).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montecargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento vivienda o local.

Artículo 13.- Los techos pisos entre dos pisos o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre si serán de propiedad común de dichos propietarios.

Artículo 14.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por esta Ley.

Artículo 15.- Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su piso; departamento, vivienda o local.

Artículo 16.- Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan las escrituras de que trata el artículo 2o. de esta Ley el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 17.- 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 honeroso el derecho de los demás.

Artículo 18.- El propietario de un piso, departamento, vivienda o local puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley con las demás que establezcan las escrituras a que se refiere el artículo 2o. y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 19.- Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su piso; departamento, vivienda o local sin necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Artículo 20.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta Ley, al inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamento, vivienda o local no disfrutarán de este derecho

Artículo 21.- En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto de que, dentro de los 10 días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 22.- Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho del detracto, con exhibición del precio, y dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que se notificó al inquilino.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

Artículo 23.- Cada propietario usará de su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y, en caso de duda, aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 24.- Los propietarios del piso bajo o primero y los del último o de departamentos, viviendas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento de Condominio y Administración, los propietarios de la planta baja no podrán ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de aquélla, ni los sótanos ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás propietarios del edificio.

Artículo 25.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar 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 desentone al conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

Artículo 26.- Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero o de departamentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que dé a su propiedad.

Artículo 27.- Para las obras en los bienes comunes, 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, pero con cargo al



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

presupuesto de gastos respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea, de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- La reparación de vicios ocultos que tenga el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del mismo.

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio y obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

IV.- Los propietarios 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.

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

CAPITULO III DEL ADMINISTRADOR Y DE LAS ASAMBLEAS.

Artículo 28.- Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 32.

Artículo 29.- Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 31.

Artículo 30.- Corresponderá al administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes; velará por la observación de las presentes disposiciones y del Reglamento de Condominio y Administración; y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la ley o que establezca el reglamento.

El administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación de un apoderado para



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

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

Artículo 31.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en las asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año, cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en que bastará con la mayoría de votos, de los que estén presentes.

Cada propietario gozará de un número de votos, igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local represente en el total del edificio.

La asamblea anual conocerá del informe del administrador y de la cuenta que deberá rendir, aprobar el presupuesto de gastos para el siguiente año, y determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlo.

Las determinaciones legalmente adoptadas en las asambleas obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes para que los acuerdos por mayoría de que se refieren los artículos 27 y 31 de esta Ley, tengan validez.

Artículo 32.- Las convocatorias se harán por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes, para constancia.

Los propietarios podrán convocar a una asamblea, sin intervención del administrador cuando representen, por lo menos, la cuarta parte del valor del edificio.

CAPITULO IV DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO

Y DE ADMINISTRACION.

Artículo 33.- El reglamento de Condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

- a).- Forma de designación y facultades del administrador.
- b).- Bases de remuneración del administrador y forma de su remoción.
- c).- Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

d).- Forma de convocar la asamblea de propietarios en caso necesario; persona que presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría determinada.

e).- Y, en general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Artículo 34.- El Reglamento de Condominio y Administración sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

Artículo 35.- Cualquier nuevo adquiriente está obligado a sujetarse al reglamento que ya existe.

Artículo 36.- Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor del total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento de Condominio y Administración o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será, inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que ésta resuelva lo que estime conveniente.

Son autoridades competentes para conocer de estos asuntos los jueces de lo civil en el Distrito y Territorios Federales.

CAPITULO V GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS.

ARTICULO 37.- Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

Artículo 38.- Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos e instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de gastos.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

Artículo 39.- Para los efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valuará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado, la venta que sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.

Artículo 40.- Las cuotas para estos gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses a tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas, o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil a los remisos.

Los créditos respectivos seguirán siempre el dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque se transmitan a terceros y gozarán en su caso, del privilegio que establece el artículo 2993 del Código Civil, sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentran en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

Artículo 41.- Con la excepción consignada en párrafo segundo del artículo anterior, controversias que se susciten entre los propietarios, con motivo de este reglamento de propiedad, se tramitarán y decidirán en juicio sumario.

Artículo 42.- El propietario que no cumpla 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 propietario, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del piso, departamento, vivienda o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

Artículo 43.- El propietario que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las cuartas partes de los propietarios restantes.

CAPITULO VI DE LOS GRAVAMENES

Artículo 44.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esta Ley, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual.

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

Artículo 45.- Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta.

CAPITULO VII DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO.

Artículo 46.- Si el edificio se destruye en su totalidad en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

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

Los propietarios 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.

Artículo 47.- En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si aptara por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella pero los propietarios que hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

CAPITULO VIII DE LA COMPRAVENTA DE CONDOMINIO

Artículo 48.- Unicamente los mexicanos por nacimiento y las sociedades legalmente constituidas podrán adquirir los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley. Los extranjeros los que hubieren obtenido carta de nacionalización y las sociedades mexicanas en que figuren extranjeros, deberán sujetarse a lo dispuesto en la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República y su Reglamento.

Artículo 49.- Los Notarios y el Registrador Público de la Propiedad en el Estado, cuando intervenga en operaciones de transmisión de propiedades de Condominio, ajustarán su procedimiento al Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

CAPITULO IX

(ADICIONADO CAPITULO CON SUS ARTÍCULOS, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

ARTICULO 50.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal en un régimen que será normado por las disposiciones de la presente Ley, las que convenga la declaratoria de autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiera establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables y que no se opongan a lo dispuesto en este Capítulo. (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

ARTICULO 51.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse: (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

- A) En inmuebles que sean enajenados para ese fin por el Gobierno Federal o Estatal y los Municipios, siempre y cuando tengan como finalidad el fomento de la vivienda.
- B) En inmuebles, en cuya adquisición participen con financiamientos para el mismo fin las Entidades descritas en el párrafo anterior.
- C) En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos en cuya adquisición o enajenación también intervengan las Entidades descritas.
- D) En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales del Gobierno del Estado o sus Organismos y que oportunamente se aprueben.
- E) En inmuebles dedicados a vivienda que cambien por voluntad de los propietarios o copropietarios, o en su caso de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este Capítulo.

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, sólo podrá constituirse en viviendas de interés social y locales anexos.

ARTICULO 52.- El régimen de propiedad de condominio de carácter vecinal, deberá de ser autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, debiendo describir las características del proyecto que apruebe y los requisitos administrativos a que deberá de sujetarse el proyecto. (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 103

ARTICULO 53.- La formalización de los actos y contratos en los que se hagan constar la constitución del régimen de propiedad en condominio a que se refiere el Artículo 49, tendrá el tratamiento que determine el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

ARTICULO 54.- Para la administración y vigilancia en los inmuebles sujetos a la constitución del régimen de propiedad en condominio vecinal, la declaratoria contenida en escritura pública a que se refiere el Artículo 2o. de esta Ley, también deberá de obtenerse una declaración o autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, respecto a que sea factible el proyecto general una vez que se hayan cubierto los requisitos pertinentes al caso. (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

ARTICULO 55.- Dado su carácter de régimen excepcional de los condominios de carácter vecinal, para su constitución se podrá eximir, a los propietarios o copropietarios de cumplir con el requisito a que se refiere el Artículo 2o. inciso f) de esta Ley, sin que ello lo exima del pago de contribuciones correspondientes. (ADICIONADO, P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988)

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

SEGUNDO.- Esta Ley entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

DADA en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo a los cinco días del mes de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis.

DIPUTADO PRESIDENTE
Prof. Herón Varela Alvarado.

DIP. SECRETARIO
Ing. Enrique Cortés Ch.

DIP. SECRETARIO
Ing. Bernardino Rodríguez G.

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

Chilpancingo de los Bravo, Gro., a 8 de diciembre de 1956.



LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y
CONDominio PARA EL ESTADO DE GUERRERO
NUMERO 103

ING. DARÍO L. ARRIETA MATEOS

EL SECRETARIO GRAL. DE GOBIERNO
Lic. Luis Téllez Bustamante

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS
TRANSITORIOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA EL CAPITULO IX CON SUS
ARTICULOS 50, 51, 52, 53, 54 Y 55 DE LA LEY NUM. 103 DEL REGIMEN DE LA
PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación
en el Periódico Oficial del Estado. P.O. No. 49, 17 DE JUNIO DE 1988.