



# PERIODICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Chilpancingo, Gro., viernes 27 de mayo, 2005

Año LXXXVI

No. 43

Características

114212816

Permiso

0341083

Oficio No. 4044

23-IX-1991

### CONTENIDO

#### PODER EJECUTIVO

DECRETO NUM. 287, POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE GUERRERO..... 7

DECRETO NUM. 506, POR EL QUE SE AUTORIZA AL EJECUTIVO ESTATAL, PARA INTERVENIR A NOMBRE DEL ESTADO COMO AVAL O DEUDOR SOLIDARIO, EN EL CONVENIO QUE SUSCRIBIRÁ LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LA REGIÓN NORTE DE GUERRERO Y EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE) EN LOS RECURSOS QUE SE DEBERÁN APORTAR AL INSTITUTO POR CONCEPTOS DE CUOTAS Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDA A FAVOR DE SUS TRABAJADORES..... 16

Precio del Ejemplar: \$10.76

# PODER EJECUTIVO

## DECRETO NUM. 287, POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE GUERRERO.

CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

EL PLENO DE LA QUINCUGESIMA SEPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

### A N T E C E D E N T E S

Que en sesión de fecha 25 de mayo del año en curso, el Pleno de la Quincuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, tomó conocimiento de la iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado a la Comisión Ordinaria de Justicia, para el análisis y emisión del Dictamen y proyecto de Decreto.

Que mediante oficio OM/DPL/210/2004, suscrito por la Licenciada Saez Guadalupe Pavía Miller, Oficial Mayor del Honorable Congreso del Estado, remitió para su estudio y posterior Dictamen, la iniciativa mencionada.

Que los Diputados integrantes de la Comisión Dictaminadora, tomaron conocimiento de la iniciativa en comento, acordando para tal efecto los mecanismos de análisis y discusión para la elaboración del dictamen.

Que dentro de los argumentos que señaló el Diputado Julio Antonio Cuauhtémoc García Amor, que justifican la iniciativa que nos ocupa, sobresalen los siguientes:

"Que siendo el régimen de propiedad en condominio una de las figuras de propiedad más comunes en la actualidad, es necesario modernizar y adecuar algunos aspectos de esta Ley para hacerla más funcional a los requerimientos de los condóminos mismos que han planteado la necesidad de reformar algunos artículos y derogar otros.

Dado que una ley se reforma o moderniza de acuerdo a

las exigencias y necesidades que van surgiendo en la sociedad y en los beneficiarios o afectados por éstas, y que entendiendo y atendiendo estas necesidades en mi carácter de legislador local he recibido una serie de propuestas de parte de los grupos sociales organizados y asociaciones de condóminos, sobre todo de la Ciudad y Puerto de Acapulco, que es a donde se concentra el mayor número de propietarios en régimen de condominio en el Estado de Guerrero.

Que la Iniciativa que nos ocupa, propone reformar, adicionar y derogar algunas disposiciones a la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, para quedar como sigue:

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 1, 2, 9 fracción X, 20, 38, 44 fracción I, 45 fracción V, 57, 70 en su párrafo tercero, 85.

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio que se encuentre ubicado en el Estado de Guerrero.

Artículo 2.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos propietarios fideicomisarios, depositarios legales y sus causahabientes, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva del régimen respectivo, del contrato de traslación de dominio o derechos fideicomisarios y del Reglamento del Condominio que no se opongan a esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 9.- .....

X.- La obligación de los condóminos del pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento así como el de reserva.

Artículo 20.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que ostenta derechos reales, es propietario o fideicomisario de una o más unidades de propiedad exclusiva, este último siempre y cuando sea fideicomisario en primer lugar.

Artículo 38.- La asamblea es el órgano supremo del condominio, está integrada por todos los condóminos para plantear, discutir y resolver asuntos de interés común, y en su caso, del interés de cual-

quiera de los condóminos, siendo el lugar oficial de su residencia el de la ciudad o territorio de ubicación del condominio o unidad condominal.

Artículo 44.- .....

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate; fecha, hora y lugar en donde se realizará en el Condominio o unidad condominal e incluirá asimismo el orden del día y quien convoca.

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados en forma personal, por escrito o correo en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante fijará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

De la III a la IV.- ...

V.- En caso de suma urgencia, se elaborarán las convocatorias para Asamblea Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio.

De la VI a la VII.- ...

Artículo 45.- .....

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o forma legal de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias de interés mensual no compuesto sobre saldos insolutos que no excederán de veinticuatro por ciento anual.

Artículo 57.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose entre ellos un presidente que tenga residencia efectiva en el condominio, y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25 por ciento del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 70.- .....

(Párrafo tercero) El estado de liquidación de adeudos, intereses pena convencional estipulada trae apare-

jada acción en la vía ejecutiva civil, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por el Notario Público, del Acta de Asamblea General relativa y del Reglamento del Condominio, en caso de que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o dos extraordinarias pendientes de pago.

**TITULO OCTAVO  
DE LAS CONTROVERSIAS Y SAN-  
CIONES  
CAPITULO I  
DE LAS CONTROVERSIAS**

Artículo 85.- Las controversias que se susciten por la interpretación y aplicación de esta Ley, de las escrituras constitutivas o de las traslativas de dominio, del Reglamento del Condominio, de las resoluciones de la Asamblea General y de las demás disposiciones legales aplicables, serán resueltas por la autoridad judicial competente.

En caso de controversia

pendiente de resolverse sobre la titularidad de los derechos reales o fideicomisarios del o de los condóminos o medie juicio ejecutivo sobre los mismos, se reconocerá al primer condómino o en el título del depositario legal de la unidad condominal (departamento, casa o terreno bajo el régimen de Condominio) hasta en tanto no se resuelva.

“En virtud de lo anterior, y en cumplimiento al mandato emitido por el Pleno de esta Legislatura, los Ciudadanos Diputados integrantes de la Comisión Ordinaria de Justicia, presentamos el Dictamen con proyecto de Decreto, mediante el cual se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, bajo los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S**

Que el signatario de la propuesta, conforme lo establecen los artículos 50 fracción II de la Constitución Política Local, 126 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en Vigor, se encuentra plenamente facultada para iniciar el presente Decreto.

Que la Comisión Ordinaria de Justicia, conforme lo es-

tablecen los artículos 51 de la Constitución Política Local, 46, 49 fracción VI, 129, 132, 133, y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, es competente para analizar, discutir y emitir el dictamen que recaerá a la iniciativa que nos ocupa.

Que es coincidencia de los Diputados integrantes de la Comisión Ordinaria, al considerar que es importante hacer algunas correcciones de forma acentuando algunas palabras, así como eliminar y agregar algunas comas y puntos suspensivos para obtener una mejor redacción jurídica y así precisar con exactitud el sentido que debe de tener el artículo, párrafo o fracción enunciada.

Que los Diputados integrantes de la Comisión Dictaminadora al realizar un estudio a fondo a la iniciativa de Decreto, consideramos que es parcialmente procedente reformar, y adicionar algunas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, pero no en los términos planteados, en razón de lo anterior y derivado del análisis realizado los Diputados integrantes de la Comisión que dictamina proponen una modificación a la propuesta original, de la manera siguien-

te:

Se determina improcedente la reforma planteada al artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, tomando en cuenta que en el título o denominación de esta Ley, se determina con claridad que es un ordenamiento cuya aplicación se dará en el Estado de Guerrero, por lo que se sugiere que se quede en el estado actual en que se encuentra.

Por lo que respecta a la reforma planteada al artículo 2 se considera procedente en los términos propuestos ya que se especifica el régimen de propiedad en condominio en sus diferentes modalidades, así como también la obligación de observar los derechos fideicomisarios como una disposición más que regirán los derechos y obligaciones de los condóminos.

Por lo que respecta la reforma planteada a la fracción X del artículo 9 se considera procedente ya que en este artículo se establecen los requisitos que deberán contener la escritura notarial mediante la cual se constituya el régimen de propiedad en condominio.

Se considera procedente

la reforma al artículo 20 en los términos planteados en virtud de que existe concordancia con la reforma planteada al artículo 2 de este mismo ordenamiento.

Por lo que respecta a la reforma planteada al artículo 38, 44 y 45 se consideran procedentes en los términos propuestos ya que se relacionan entre sí y la asamblea como órgano supremo del condominio no debe de llevar a cabo convocatorias fuera del lugar oficial de su residencia o territorio de ubicación del condominio o unidad condóminal.

De igual forma se consideran procedentes en los términos planteados las reformas a los artículos 57 y 70 párrafo tercero, ya que de la manera propuesta se precisa con claridad la forma de cómo se integrará el comité de vigilancia.

Por lo que respecta a la adición de un segundo párrafo al artículo 85 se considera procedente en los términos planteados ya que se precisa que las autoridades judiciales competentes resolverán sobre las controversias que resulten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley.

Que es coincidencia de los Diputados Integrantes de la Comisión de Justicia con-

siderar improcedente la derogación de los artículos 86 y 87, ya que establecen los criterios para la aplicación de las sanciones a quienes infrinjan las disposiciones de esta Ley, y es importante que se obligue a observar lo establecido en este ordenamiento.

Se propone suprimir los artículos segundo y cuarto transitorios en virtud de que solamente se trata de un decreto y el contenido del cuarto ya se encuentra previsto en el primero por lo tanto se retroceden dos numerales, asimismo se sugiere modificar el tercero, para quedar como sigue:

#### **T R A N S I T O R I O S**

PRIMERO.- ...

SEGUNDO.- Los condominios o conjuntos condominales tendrán un plazo de ciento ochenta días a partir de que entren en vigor las reformas a esta Ley, para de considerarlo conveniente adecuar su escritura constitutiva y su respectivo Reglamento.

Que una vez leído el oficio de solicitud de dispensa de trámite legislativo signado por la Presidenta de la Comisión de Justicia y habiéndose éste aprobado por unanimidad de votos y que vertidas las consideraciones anteriores en sesión de fecha 28 de junio

del 2004, el Pleno de la Quincuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado, aprobó por unanimidad de votos en todos y cada uno de sus términos el Dictamen presentado por la Comisión de Justicia."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 47 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 8 fracción I y 127 párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 286, este Honorable Congreso del Estado, tiene a bien expedir el siguiente:

**DECRETO NUM. 287, POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTICULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE GUERRERO.**

ARTICULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 2, 9 fracción X, 20, 38, 44 fracciones I, II y V, 45 fracción V, 57, 70 párrafo tercero, y 85 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, para quedar como sigue.

Artículo 2.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos propietarios, fideicomisarios, depositarios

legales y sus causahabientes, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva del régimen respectivo, del contrato de traslación de dominio o derechos fideicomisarios y del Reglamento del Condominio que no se opongan a esta ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 9.- ...

De la I a la IX.- ...

X.- La obligación de los condóminos del pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento así como el de reserva.

...

Artículo 20.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que ostenta derechos reales, es propietario o fideicomisario de una o más unidades de propiedad exclusiva, este último siempre y cuando sea fideicomisario en primer lugar.

...

Artículo 38.- La asamblea es el órgano supremo del condominio, está integrada por todos los condóminos para plantear, discutir y resolver asuntos de interés común, y en su caso, del interés de cualquiera de los condóminos,



siendo el lugar oficial de su residencia el de la ciudad o territorio de ubicación del condominio o unidad condóminal.

Artículo 44.- ...

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate; fecha, hora y lugar en donde se realizará en el condominio o unidad condóminal e incluirá asimismo el orden del día y quien convoca.

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados en forma personal, por escrito o correo en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante fijará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

De la III a la IV.- ...

V.- En caso de suma urgencia, se elaborarán las convocatorias para Asamblea Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio.

De la VI a la VII.- ...

Artículo 45.- ...

De la I a la IV.- ...

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o forma legal de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias de interés mensual no compuesto sobre saldos insolutos que no excederán de veinticuatro por ciento anual.

De la VI a la XII.- ...

Artículo 57.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose entre ellos un presidente que tenga residencia efectiva en el condominio, y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25 por ciento del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 70.- ...

...

El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional estipulada trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como copia certificada por el Notario Público,

del Acta de Asamblea General relativa y del Reglamento del Condominio, en caso de que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o dos extraordinarias pendientes de pago.

ARTICULO SEGUNDO.- Se adiciona con un segundo párrafo al artículo 85 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, para quedar como sigue.

Artículo 85.- ...

En caso de controversia pendiente de resolverse sobre la titularidad de los derechos reales o fideicomisarios del o de los condóminos o medie juicio ejecutivo sobre los mismos, se reconocerá al primer condómino o en el título del depositario legal de la unidad condóminal, hasta en tanto no se resuelva.

### T R A N S I T O R I O S

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

SEGUNDO.- Los condominios o conjuntos condominales tendrán un plazo de ciento ochenta días a partir de que entren en vigor las reformas a esta Ley, para que de considerarlo

conveniente adecuar su escritura constitutiva y su respectivo Reglamento.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veintiocho días del mes de junio del año dos mil cuatro.

Primer Vicepresidente en Funciones de Presidente.

**C. JOEL EUGENIO FLORES.**

Rúbrica.

Diputado Secretario.

**C. GUSTAVO MIRANDA GONZALEZ.**

Rúbrica.

Diputado Secretario.

**C. RAMIRO ALONSO DE JESUS.**

Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 74 fracciones III y IV y 76 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia oficial del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, a los veintitrés días del mes de mayo del año dos mil cinco.

El Gobernador Constitucional del Estado.

**C. C. P. CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO.**

Rúbrica.

El Secretario General de Gobierno.

**C. LIC. ARMANDO CHAVARRIA BARRERA.**

Rúbrica.