

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. LUIS DAVID ORTIZ SALINAS

ASUNTO RELACIONADO: PRESENTA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LA CUAL TIENE POR OBJETO REGULAR LA CONSTITUCION, MODIFICACION ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, ADMINISTRACIÓN Y EXTINCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

INICIADO EN SESIÓN: 04 DE NOVIEMBRE DEL 2014

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Desarrollo Urbano

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Presente.-

El suscrito **C. LUIS DAVID ORTIZ SALINAS**, en mi calidad de **Diputado Independiente** de la **LXXIII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León**, con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de ésta Soberanía **INICIATIVA DE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hoy en día vivimos tiempos de crisis, los elevados costos de la tierra para construir una casa, además de los gastos excesivos que se deben realizar para poder estar en condiciones de habitarla, cuando estos factores se conjuntan es difícil acceder a la adquisición de un inmueble, actualmente las familias tienen que acostumbrarse a habitar una casa, departamento o terreno por medio de la compra venta o del arrendamiento; las familias tienen que asentarse en algún sitio para poder convivir con sus iguales, por lo que ha provocado que la opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos en condominio, horizontal, vertical o mixtos.

La Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior, elaborada en el año 2010 por la Comisión Nacional de Vivienda, es un referente en cuanto al estudio del crecimiento disperso de las ciudades en nuestro País y las herramientas idóneas para contrarrestarlo, ofreciendo entre otra, información muy clara respecto a la problemática que la mayoría de las ciudades padecen en México, debido a un crecimiento extensivo con mínima densificación que ha predominado.

El estudio en mención, precisa que en los años recientes, el sector vivienda ha tenido un impulso sin precedente, que se ha considerado un motor dinamizador de la economía nacional, sin embargo, también ha producido diversos efectos negativos en las ciudades, ya que indirectamente se ha propiciado la mala localización de los desarrollos habitacionales.

Refiere que esto se debe a que las ciudades mexicanas, sin excepción, han adoptado un modelo de crecimiento urbano extensivo, esto es, un crecimiento de baja densidad caracterizado por una muy amplia mancha urbana y una altura promedio menor a los dos niveles, lo cual ha generado problemas tales como, aumento en los costos de desplazamientos de los habitantes de dichas áreas, mayor consumo de combustibles y mayor producción de emisiones contaminantes a la atmósfera, pérdida de áreas de conservación de zonas de recarga de acuíferos y de áreas de producción agrícola, mayores costos de urbanización que representan una fuerte carga para los gobiernos locales y segregación social y económica del espacio urbano.

Siguiendo este mismo orden de ideas, señala que a la par, las áreas centrales de las ciudades muestran fenómenos de declinación y deterioro que no sólo propician la subutilización de la infraestructura urbana instalada, sino también el desaprovechamiento de las mejores localizaciones de la ciudad y una fuerte desvalorización del suelo.

Indica que tal situación obliga a la búsqueda de formas más equitativas de distribución de las cargas y beneficios del funcionamiento de una ciudad, lo cual se logra con el “crecimiento inteligente” de las ciudades, por ejemplo, el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalados en las áreas centrales, contribuye a evitar los altos costos que requiere su instalación en la periferia, logrando así una mejor conectividad, menores recorridos, contaminación, costos de urbanización y menores pérdidas de espacios de valor ambiental y agrícola.

A fin de dar una respuesta adecuada a la problemática en cuestión, en el Área Metropolitana de Monterrey hemos visto como en los últimos años, la oferta y demanda de espacios habitacionales se ha desarrollado bajo un esquema de crecimiento vertical de propiedades en condominio, permitiendo una mejor utilización del suelo urbanizado, en zonas en las que proyectos habitacionales horizontales serían incosteables.

Sin embargo, dicha realidad ha rebasado al marco legal, encontrándonos actualmente con una ciudad que urbanamente empezó a crecer hacia arriba, lo cual ha permitido que sus habitantes vivan en lugares bien ubicados, con comercio, servicios y fuentes de trabajo cercanas, pero con una legislación que poco responde a las problemáticas que ahora se enfrentan, al compartir derechos y obligaciones como copropietarios de los desarrollos inmobiliarios donde se ubican sus viviendas.

Ahora bien, si consideramos que la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de abril de 1993, sin que hasta la fecha haya sido objeto de una sola reforma. Por tal razón, estimo urgente que se expida una nueva ley en esta materia. Algunos ordenamientos que han regulado este tema de forma adecuada son los del Distrito Federal y el del Estado de Quintana Roo, por lo que han sido considerados como base en la elaboración de la presente propuesta.

Los principales aspectos que aborda esta Iniciativa son: los relativos a la constitución y operación del régimen de propiedad en condominio, alcances y obligatoriedad de la misma, participación de los condóminos en las decisiones mediante la ejecución de Asambleas Generales, los protocolos mediante los cuales se deberá llevar a cabo las Asambleas, el mecanismo para determinar el derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común, lo relativo a los derechos y obligaciones generadas para vivir en la modalidad de condominios y en fin, todo lo relativo a la regulación de la vida cuando se habita o posee inmuebles de esta índole.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien proponer el siguiente proyecto de iniciativa de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO: Se expide la **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante métodos alternos para la solución de conflictos, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:

ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

CONDOMINIO: Grupo de inmuebles que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de un inmueble que comparten, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

CONDÓMINO: Persona que en un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio, es propietaria de una o más Unidades de Propiedad Privativa y copropietaria sobre los elementos y partes comunes de dicho inmueble, en los términos establecidos en el contrato de compra venta de la referida Unidad.

COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

COMITÉS: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organiza para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios de interés de la Asamblea General. Son instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman entorno a objetivos concretos.

CONSEJO DE ADMINISTRADORES.- Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

CONDOMINIO SUBDIVIDIDO.- Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.

f

CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

CUOTA ORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

MOROSO: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una Unidad de Propiedad Privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.

REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de una sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

CONSEJO DE ADMINISTRADORES: Mecanismo de coordinación de los administradores de condominios subdivididos y/o conjuntos condominales.

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, que no sean áreas y bienes de uso común, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva y/o el contrato de compraventa de dicha Unidad.

8

CAPITULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, el Código Civil vigente en el Estado, las otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

Artículo 4.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad.

La constitución de dicho régimen es el acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Para realizar dicha formalización, previamente los propietarios deberán obtener el visto bueno de la autoridad municipal, a efecto de que se garantice el respeto a los ordenamientos, planes y programas en materia de desarrollo urbano aplicables en el lugar de ubicación de los inmuebles. Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

- I.- Original de solicitud suscrita por él o los representantes legales o propietarios dirigida a la autoridad municipal competente;
- II.- Copia certificada del documento mediante el cual se acredite la representación legal en su caso;
- III.- Copia certificada del título de propiedad de cada inmueble;
- IV.- Certificados de libertad de gravamen de cada inmueble;
- V.- Documento donde conste el visto bueno del régimen de propiedad en condominio expedido por la autoridad municipal competente; y
- VI. Copia certificada del recibo del pago de impuesto predial correspondiente a cada inmueble.

f

No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, cuando la constitución del régimen de propiedad en condominio sea obligatoria de acuerdo a la legislación en materia de desarrollo urbano vigente en el Estado, en dichos casos el régimen constará en la escritura pública de cada propietario.

Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con Unidades de Propiedad Privativa y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad
- c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

II.- Por su uso:

- a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que las Unidades de Propiedad Privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que las Unidades de Propiedad Privativa están destinadas a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial.- Son aquellos inmuebles en donde las Unidades de Propiedad Privativa se destinan a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las Unidades de Propiedad Privativa se destinan a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 6.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente en el Estado. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El

derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la Unidad de Propiedad Privativa, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 7.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga.

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la Unidad de Propiedad Privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.

Artículo 8.- En la escritura pública mediante la cual se constituya el régimen de propiedad en condominio, además de los documentos previstos en el Artículo 4, harán constar:

- I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción expedida por la autoridad municipal competente;
- II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al Régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada Unidad de Propiedad Privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI. El valor nominal asignado a cada Unidad de Propiedad Privativa y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

Handwritten mark

VII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de esta Ley, así como el destino de cada una de las Unidades de Propiedad Privativa;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

X. La constancia de terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, la fianza equivalente al 15% del valor total del condominio, para garantizar la terminación de obra y fianza equivalente al 10% del valor total del condominio, para responder de la calidad de la construcción y los vicios de ésta, la cual tendrá una vigencia de dos años a partir de la entrega total del condominio. Ambas fianzas serán emitidas a favor de la tesorería municipal correspondiente;

XI.- Nombramiento del administrador, sus remuneraciones en su caso, facultades y poderes;

XII.- La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las Unidades de Propiedad Privativa, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes con medidas y , colindancias; el reglamento interno del condominio certificado también por fedatario público, así como copia de todos los planos autorizados por la autoridad municipal competente en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 9.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 10.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio.

Artículo 11.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una Unidad de Propiedad Privativa, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la Escritura Constitutiva del condominio y copia del Reglamento Interno.

Artículo 12.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. La extinción voluntaria no procederá en los casos que conforme a la legislación el régimen de propiedad en condominio sea obligatorio.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD PRIVATIVA

Artículo 13.- Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como cajones de estacionamientos reglamentarios, bodegas, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su Unidad de Propiedad Privativa, según la Escritura Constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación o embargo, en forma independiente.

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su Unidad de Propiedad Privativa y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del Condominio que en la Escritura Constitutiva se consideren comunes.

Artículo 14.- Cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente en el Estado. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Privativa, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

Artículo 15.- El mecanismo para determinar el derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será establecido en la Escritura Constitutiva del condominio.

Artículo 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Son derechos de los condóminos y poseedores:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su Unidad de Propiedad Privativa;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 31 de la presente ley;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;
- IV. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza. Lo anterior, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por esta Ley para poder asumir dicha función.
- V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.
- VII.- Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su Unidad de Propiedad Privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.

Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su Unidad de Propiedad Privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no será causa excluyente para cumplir con las

obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su Unidad de Propiedad Privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Privativa, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento del Condominio, debiéndose de anexar una copia del mismo.

Artículo 20.- El derecho de tanto respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil vigente en el Estado.

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva,

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su Unidad de Propiedad Privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica, estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la asamblea general, lo anterior de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental y de desarrollo urbano vigente en el Estado, así como en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

La no observancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, el administrador dará aviso a la asamblea general, a fin de que se determine la sanción aplicable.

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;

VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la legislación en materia de protección a los animales, vigente en el Estado;

X.- Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;

IX. Realizar obras en la propiedad privativa que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

En el caso de las obras establecidas en la Fracción III, éstas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará en caso de haber afectados a su plena satisfacción.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.

Artículo 22.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES Y ÁREAS CONSIDERADAS DE PROPIEDAD Y USO COMÚN

Artículo 23.- Son objeto de propiedad y uso común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, bardas perimetrales, corredores, escaleras, patios, áreas verdes, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para cajones de estacionamiento de vehículos excedentes de los reglamentarios, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II.- Los locales, mobiliario, e infraestructura destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como subestaciones, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, elevadores, montacargas, incineradores, extintores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, de acopio de basura, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada Unidad de Propiedad Privativa;

IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

Los bienes muebles que hubieran sido adquiridos con aportaciones regulares o extraordinarias hechas por los condóminos y los que hubieren sido conseguidos por gestiones de la asamblea general;

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

Artículo 24- Serán de propiedad común, sólo entre las Unidades de Propiedad Privativa colindante, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

De tal manera, que la realización de las obras que requieran éstas, así como su costo será a cargo de los condóminos o poseedores colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos o poseedores, solo en este caso será a cargo de éstos.

Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su Unidad de Propiedad Privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas y bienes comunes.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

En el caso que los condóminos o cualquier poseedor hagan caso omiso a los párrafos anteriores, el administrador, o cualquier condómino podrá solicitar la intervención de la autoridad municipal competente, cuando se trate de realización indebida de obras. Cuando se trate de ocupación o uso indebido la Asamblea General podrá resolverlo directamente a través de los mecanismos establecidos por esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interior, pudiendo en caso necesario recurrir a las autoridades competentes.

Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa obtención de las autorizaciones municipales cuando éstas se requieran, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio, excepto cuando un condómino sea propietario hasta de un 25 por ciento del valor total del condominio, en cuyo caso se requerirá la aprobación de un mínimo de votos del 75 por ciento del valor total del condominio;

III.- En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los

gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

IV.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme lo establecido en esta Ley.

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en disposición legal.

VI.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en esta ley. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su Unidad de Propiedad Privativa.

VII.- Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá aprobación de la Asamblea General, en sesión a la que asistan y voten el 50 por ciento más uno.

Artículo 27.- Se podrá en casos de emergencia, celebrar convenios con las autoridades municipales para establecer servicios de Seguridad Pública y Protección Civil, en las zonas de uso común, por tiempo determinado y previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General. Sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

Artículo 28.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

Artículo 29.- El régimen de propiedad en condominio será administrado por la Asamblea General de Condóminos, quien será el órgano máximo del condominio y deberá regirse por Escritura Pública que estipule la organización y funcionamiento social de la misma, y nombrará a un administrador para llevar a cabo dichas tareas.

La asamblea contará con un Presidente, un Secretario y cuando menos dos escrutadores designados por la misma.

Artículo 30.- La asamblea general celebrará las siguientes sesiones:

I.- Ordinarias: Se celebrarán cuando menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II.- Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:

a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;

b) Para la extinción voluntaria del Régimen;

c) Para realizar obras nuevas;

d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o Reglamento Interno establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

III.- Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su Unidad de Propiedad Privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva;

g

IV. La votación será personal y directa. El Reglamento Interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;

V.- El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV;

VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirán cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley.

VIII.- El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto se haya autorizado. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten.

Quando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, Acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la autoridad competente en un plazo no mayor a quince días hábiles.

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

2

a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad;

b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y éste deberá registrarse ante la autoridad competente.

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio; o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada Unidad de Propiedad Privativa;

III.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El Administrador,

b) El Comité de Vigilancia,

c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 Unidades de Propiedad Privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 Unidades de Propiedad Privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 Unidades de Propiedad Privativa; y

d) La Autoridad Municipal, sólo en los casos donde no exista algún tipo de administración; y únicamente con el objeto de difundir y fomentar la Cultura Condominal.

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple de los condóminos. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes;

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primer convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno,

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos de acuerdo a lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Autoridad Municipal; y

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 30 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma ley.

Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo, debiéndose inscribir éstos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;

II.- Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del Condominio;

III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;

V. Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

VI.- Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los Condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva;

VI. Nombrar y remover a los integrantes del Comité de Vigilancia;

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado.

VIII.- Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que someta el Administrador a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

IX. Analizar y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente donde se establecerán los honorarios que devengaran el administrador y demás trabajadores; tratándose de condominios industriales y/o comerciales, adicionalmente se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;

XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores en esta actividad;

XIV.- Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

XV.- Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 47 de la presente Ley;

XVI.- Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos;

XVII.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.

Artículo 34.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

Par efectos de esta Ley son casos de morosos los siguientes:

I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como Administrador Condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

CAPÍTULO II

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES

Artículo 35.- El administrador o administradores del régimen de propiedad en condominio es la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno.

Para desempeñar el cargo de Administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación

en materia de administración de Condominios. Este requisito podrá ser dispensado por la asamblea mediante el voto de los Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Artículo 36.- En el supuesto de que los Condóminos decidan llevar a cabo su auto administración el Administrador será electo por la Asamblea de entre los propios Condóminos, durando en el cargo, el tiempo que la propia Asamblea determine, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las del fondo de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Artículo 37- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su Administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo, nombrando al Comité de Vigilancia para celebrar el contrato correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

El Administrador profesional, tendrá un plazo no mayor a quince días naturales, a partir de la celebración de la Asamblea General para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

Artículo 38.- Corresponderá al Administrador:

I.- Actuar en nombre y representación de la Asamblea General de Condóminos, en la ejecución de sus acuerdos;

II.- Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por el comité de vigilancia;

III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio, instalaciones y los servicios comunes, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

IV.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;

V.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;

VI.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VII.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

VIII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;

IX.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

X.- Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;

XI.-Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno;

XII.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XIII.- Entregar a cada condómino, con la periodicidad y mecanismo que determine la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y

e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

f) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda;

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del Artículo 33.

XIV.- Convocar a la Asamblea General de conformidad con lo dispuesto por los artículos 31 y 32 de esta Ley;

Es obligación del administrador convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley.

En caso de que el Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General de acuerdo a lo establecido en el artículo 32, para informar a la misma el desempeño del Administrador; y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, éste podrá convocarla dentro de los treinta días naturales después de haber concluido su encargo.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más.

XV.- Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y/o a su Reglamento Interno;

XVI.- Cuidar el cumplimiento de esta Ley, su Reglamento, del Reglamento Interno y de la Escritura Constitutiva, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII.- Inscribir la Escritura Constitutiva del régimen, así como las escrituras de modificaciones al mismo, en el Registro Público de la Propiedad;

XVIII.- En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;

XIX.- De manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas;

En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previo aviso, el Comité de Vigilancia deberá de convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para nombrar a un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador;

XX.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento. En relación con lo anterior, las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus funciones, serán obligatorias para todos los Condóminos.

La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador;

XXI.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores y habitantes en general, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;

XXII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables;

XXIII.- Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;

XXIV.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto la presente ley;

Dicha constancia será emitida por el Administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que el administrador haya recibido la solicitud.

XXV.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

XXVI.- Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite;

XXVII.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, su nombramiento como administrador del Condominio, en un lapso no mayor de 10 días a la celebración de la Asamblea en que fue designado, para lo cual deberá acompañar el acta de Asamblea firmada por los condóminos, debidamente protocolizada ante la fe de notario público. Lo anterior para los efectos de representación ante los órganos jurisdiccionales, administrativos y fiscales, de manera individual o mancomunada con otros profesionistas que hayan designado en la Asamblea o el acta constitutiva.

Artículo 38.- Cuando la Asamblea General designe una nueva administración, la saliente deberá entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial.

De lo establecido en el párrafo anterior, se levantará un acta que firmarán quienes intervengan. Transcurrido los siete días naturales la administración entrante, podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

La Asamblea en todo momento podrá determinar la práctica de auditoría documental, financiera y contable a la administración del Condominio en funciones y a la saliente.

CAPÍTULO III

DE LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA GENERALES DE CONJUNTOS CONDOMINALES O SUBDIVIDIDOS

Artículo 39.- Los conjuntos condominales o conjuntos subdivididos para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un Comité de Administración General, el cual quedará integrado por:

I.- Un Presidente, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en esta Ley;

II.- Un Secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Un Tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, y será obligado solidario con el Presidente de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Artículo 40.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un Conjunto Condominal, se celebrará una Junta General de Administradores, conforme a las disposiciones previstas por esta Ley, convocando a cada uno de los Administradores de los Condominios que integren el Conjunto Condominal, para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo Condominio.

En la segunda Junta General de Administradores, que no podrá celebrarse en un lapso mayor a 60 días de haberse celebrado la primera, éstos aprobarán por mayoría simple de votos el Reglamento que les va a regir en su organización, mismo en el que se pormenorizarán las facultades y obligaciones del Comité de Administración General.

Artículo 41.- Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia General integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración General en los cinco días siguientes de su elección.

La integración del Comité de Vigilancia General de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para quórum en la instalación de las sesiones de los Comités de Administración General.

Artículo 42.- El Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal o Condominio Subdividido, contará con las mismas funciones que establece esta Ley, referidas al ámbito de la administración y las áreas y bienes de uso común del Conjunto Condominal.

CAPÍTULO IV

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 43.- El Comité de Vigilancia será electo por la asamblea y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelegidos, desempeñándose en forma honorífica, y sus miembros deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

El Comité de Vigilancia, podrá constituirse por un Presidente, un Secretario y los Vocales que estime determinar la Asamblea del Condominio. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de Condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

Artículo 44.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- II.- Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el Administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;
- III.- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se tengan;
- V.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras contempladas en este ordenamiento
- VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los Administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades de la administración;
- VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá tomar las acciones legales correspondientes;
- IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos del artículo 32 fracción III INCISO b) de la presente Ley;

XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Autoridad Municipal o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;

XII.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos citados en el párrafo segundo del artículo 38 fracción XIX de la presente Ley;

XIII.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.

XIV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO INTERNO

Artículo 45.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

Artículo 46.- El Reglamento Interno deberá agregarse a la copia certificada de la Escritura Constitutiva y entregarse a cada uno de los condóminos adquirentes, debiendo contener al menos lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los Condóminos referidos a los bienes y servicios de uso común, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y servicios y los propios;
- II. Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los Condóminos y que servirán para conformar el fondo de mantenimiento, administración y el fondo de reserva;
- III. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio;
- IV. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración, mantenimiento y el de reserva;
- V. Forma de convocar a asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;
- VI. Forma de designación y obligaciones del Administrador y comités de administración y de vigilancia;
- VII. Requisitos que debe reunir el Administrador, los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia, así como de sus facultades;
- VIII. Bases de remuneración, en su caso, del Administrador, así como lo relativo a la fianza que debe otorgar éste, en su caso;
- IX. Causas para la remoción del Administrador, de los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia;
- X. Las bases para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno del Condominio;
- XI. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;
- XII. La determinación de criterios para el uso de las Áreas Comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean Condóminos o cualquier ocupante;
- XIII. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Privativa como en los elementos comunes;

XIV. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios

CAPITULO II

DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 47.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, los cuales serán destinadas para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa.

II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa.

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 48.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o

8

cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 49.- Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General, la que determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 50.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y/o poseedor que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses moratorios al tipo que fije el mismo Reglamento Interno o en su caso la Asamblea General, y no serán capitalizables; independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por notario público del acta de asamblea relativa y/o del Reglamento del Condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador distribuirá entre los restantes Condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos del Fondo de Mantenimiento y Administración o del Fondo de Reserva del Condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate del servicio de agua.

Artículo 51.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al Reglamento del Condominio, el Administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del Artículo anterior.

Artículo 52.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una Unidad de Propiedad Privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio.

El adquirente de cualquier Unidad de Propiedad Privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

Artículo 53.- Los créditos generados por las Unidades de Propiedad Privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la Unidad de Propiedad Privativa. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la Unidad de Propiedad Privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho de que establece en su favor el artículo 2885 fracción IX del Código Civil de Nuevo León.

Artículo 54.- Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su Propiedad Privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.

CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

Artículo 55.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes Unidades de Propiedad Privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su Unidad de Propiedad Privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 56.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la Unidad de Propiedad Privativa respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la Unidad de Propiedad Privativa se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener del Administrado una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 55 de ésta Ley.

TÍTULO QUINTO DE LA CULTURA CONDOMINAL CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 57.- Se entiende por cultura condominal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en Condominio. Entendiéndose como elementos necesarios, el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con los organismos de vivienda, a petición de los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en Condominio, cuando éstos sean Condóminos, proporcionarán orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.

Artículo 58.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un Condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

Artículo 59.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado promoverán en el Estado de Nuevo León una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

f

TÍTULO SEXTO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 60.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, una mayoría calificada de Condóminos que represente por lo menos el 75 % del indiviso del Condominio, podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

Artículo 61.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su Unidad de Propiedad Privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva.

Los Condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, o cuando su Unidad de Propiedad Privativa se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo comercial, en un plazo no mayor de seis meses.

Para efectos del párrafo que antecede, la Asamblea de Condóminos podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad, para efectos de aumentar las Áreas Comunes del Condominio, incrementándose en consecuencia, el valor de los derechos de copropiedad de los Condóminos adquirientes en cuyo caso, deberá hacerse la modificación que corresponda en la Escritura Constitutiva.

Artículo 62.- De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta en proporción al indiviso que le corresponda de su Unidad de Propiedad Privativa.

TÍTULO SÉPTIMO DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 63.- Los Centros de Métodos Alternos del Poder Judicial son las instancias competentes para conocer de las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador; de llegar a acciones que recaigan en responsabilidad civil, y/o penal las atenderá el Juez competente según la materia.

TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES

Artículo 64.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento Interno del Condominio o la Escritura Constitutiva del condominio, podrán ser sancionados de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León;

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León;

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León;

V.- Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General o Consejo, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su Reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

VI.- Se aplicará multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;

VII.- Se aplicará multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y

VIII.- Se aplicara multa de 100 a 400 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Nuevo León, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta

Artículo 65.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas mediante la vía ejecutiva civil y seguirá el procedimiento conducente de conformidad con la presente Ley, el Reglamento Interno y Escritura Constitutiva.

Artículo 66.- Las sanciones se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables. La Asamblea General como órgano supremo, está facultado para hacer valer mediante la vía civil, penal o administrativa las infracciones a la presente Ley,

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se **DEROGA** la **Ley del Régimen de Propiedad en Condominio** para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado mediante **Decreto No. 163** de fecha **02 de Abril de 1993**.

SEGUNDO.- Los regímenes de propiedad en Condominio constituidos con anterioridad a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose por su Escritura Constitutiva y su Reglamento, pero las modificaciones que a partir de la vigencia del presente decreto se den a éstos deberán ajustarse a lo previsto por esta ley.

TERCERO.- La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Palacio Legislativo de Nuevo León; a Noviembre de 2014


DIP. LUIS DAVID ORTIZ SALINAS