



**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ**

INFORMATICA LEGISLATIVA



**LEY SOBRE EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD
EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ**

Fecha de Aprobación: 14 DE DICIEMBRE DE 2005
Fecha de Promulgación: 29 DE DICIEMBRE DE 2005 (SIC)
Fecha de Publicación: 27 DE DICIEMBRE DE 2005 (SIC)

LEY SOBRE EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

TEXTO ORIGINAL

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial del Estado, el martes 27 de diciembre de 2005.

C.P. Marcelo de los Santos Fraga, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Quincuagésima Séptima Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 408

LEY SOBRE EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

TITULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I

De las Disposiciones Generales

ARTICULO 1º. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social; y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio de los inmuebles del Estado de San Luis Potosí.

ARTICULO 2º. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. CONDOMINIO: inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas;

II. CONDOMINO: persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, lotes de terreno, locales o áreas de un condominio, así como, aquellas personas que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

III. AREAS Y ELEMENTOS COMUNES: son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos; y su uso, mantenimiento y aprovechamiento estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento;

IV. ASAMBLEA: es el órgano supremo del condominio, en donde en sesión celebrada por todos los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común;

V. ADMINISTRADOR: persona designada por la mayoría simple de votos de los integrantes de la Asamblea, encargada de recibir las cuotas de mantenimiento que cada uno de los condóminos aportará, mismas que serán utilizadas para proporcionar a las áreas y elementos comunes del condominio, la operación y el mantenimiento que se requiera; de igual forma, tendrá la obligación de informar a los condóminos del estado financiero, por lo menos cada seis meses;

VI. SESION: reunión de los condóminos, previa convocatoria, para nombrar al administrador y resolver asuntos relevantes relacionados con el condominio;

VII. EXTINCION VOLUNTARIA: la desaparición del régimen de propiedad en condominio, por acuerdo del total de los propietarios de los predios que conforman dicho régimen;

VIII. MAYORIA SIMPLE: el cincuenta por ciento más uno, del total de condóminos;

IX. REGLAMENTO INTERNO: el ordenamiento de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por las asambleas de condóminos conforme al formato que les proporcione, a través de los ayuntamientos respectivos, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Ejecutivo del Estado;

X. UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: es el departamento, casa, local o lote de terreno y los elementos anexos que le correspondan, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo;

XI. CULTURA CONDOMINAL: es 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, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua, y

XII. COMITE DE VIGILANCIA: el designado por la Asamblea de conformidad con esta Ley, encargado de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la misma, y del manejo transparente de los recursos y fondos que aporten los condóminos para la administración, mantenimiento y mejoras del condominio.

ARTICULO 3º. Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Gobierno del Estado, y los ayuntamientos del Estado.

CAPITULO II

De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

ARTICULO 4º. Se considera condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, y que tienen salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad particular y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTICULO 5º. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad particular; y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de compraventa y su traslado de dominio, por el reglamento de la Ley y por el reglamento interior del condominio.

ARTICULO 6º. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual, se establece esa modalidad de propiedad con el objetivo del mejor aprovechamiento de un inmueble en el que, dos o más personas, teniendo un derecho privado, utilizan y comparten 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.

ARTICULO 7º. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

a) Condominio vertical: la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio; y además, copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno, edificaciones e instalaciones de uso general.

b) Condominio horizontal: la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, pudiendo compartir o no su estructura y medianería; y copropietario del terreno o áreas de uso común, con las edificaciones o instalaciones correspondiente.

c) Condominio mixto: es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas, y

II. Por su uso:

a) Habitacional: son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda.

b) Comercial o de servicios: son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda, según su actividad.

c) Industrial: son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo.

d) Mixtos: son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

ARTICULO 8º. Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y popular, clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia;

II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos, sean reconocidos como de interés social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida, y

III. Los demás que sean constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 9º. Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos 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.

ARTICULO 10. 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 para el Estado de San Luis Potosí. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la ley.

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

ARTICULO 11. El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad, siempre que:

I. El propietario o propietarios declaren su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

a) La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con la especificación precisa del resto de las áreas, ya sean comunes o privadas. Cuando se trate de grupos de construcciones, los límites de los edificios o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.

b) Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio.

c) La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que les correspondan.

d) El valor nominal, que para los efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.

e) El uso general del condominio, y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva.

f) Los bienes de propiedad común, sus medidas, superficies, colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación, los que quedarán registrados en los planos autorizados a que se refiere este artículo, sin que sea necesario describir esta información en la escritura del condominio.

g) Cuando exista más de un depósito de agua o aljibe en el condominio, se deberá especificar cuáles serán las unidades de propiedad exclusiva que deberán abastecerse del vital líquido, de cada uno de ellos.

h) Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el reglamento;

II. El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 4º. de esta Ley, y

III. Se cumpla con las disposiciones relativas al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia.

ARTICULO 12. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de compraventa o traslado 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 y del Comercio.

ARTICULO 13. Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

ARTICULO 14. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, deberán insertarse las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva que prevé la fracción I del artículo 11 de esta Ley, y se hará constar que se entregó al interesado una copia del reglamento.

ARTICULO 15. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el setenta y cinco por ciento de los mismos, para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TITULO SEGUNDO

DE LA CALIDAD DE CONDOMINIO, DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS USO COMUN

CAPITULO I

De los Bienes del Condominio y Propiedad Exclusiva

ARTICULO 16. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condominio, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos y lavaderos; cuando así se acuerde, cuarto de servicio, jaulas de tendido y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según escritura constitutiva.

ARTICULO 17. Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva 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.

ARTICULO 18. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, arreglarán 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 condómino será solidario de las obligaciones del usuario. El condómino o su representante legal, harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador, dentro de los primeros cinco días hábiles a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

ARTICULO 19. En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

CAPITULO II

De los Bienes Considerados de Propiedad Común de los Condóminos

ARTICULO 20. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

ARTICULO 21. Son objeto de propiedad común de todos los condóminos:

I. El suelo y el subsuelo, éste con las excepciones a que se refiere el artículo 784 del Código Civil para el Estado; los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio, con la sola excepción de los condominios horizontales que sirvan exclusivamente a cada vivienda o local;

II. El terreno, los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras siempre que sean de uso común; plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

III. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los propietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad;

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

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

VI. 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.

ARTICULO 22. El propietario de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y con las demás que establezcan las escrituras a que se refiere la fracción I del artículo 11 de esta Ley, y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

ARTICULO 23. Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTICULO 24. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 25. Los condóminos, y en general los habitantes del condominio, no podrán:

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

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

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

VI. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en las leyes aplicables y en la escritura constitutiva del condominio;

VII. Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general, y

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, de acuerdo a lo que establezca el reglamento.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece esta Ley, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en las leyes estatales o reglamentos respectivos de los municipios del Estado, que se cometan en las áreas comunes a que se refieren las fracciones II y III de este artículo, serán sancionadas por la autoridad competente, en los términos de los citados ordenamientos.

ARTICULO 26. 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.

ARTICULO 27. Será de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

ARTICULO 28. En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva, tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca el reglamento, los condóminos 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 comunes, 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.

ARTICULO 29. Para las obras en los bienes comunes 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 licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, 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, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada.

En todo caso, se tendrá en cuenta que se podrá exhibir una póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado o determinado en la licencia de construcción, ni superior a un cincuenta por ciento adicional de dicho valor, para el ejercicio de las acciones que precedan;

III. Para realizar obras nuevas que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria, con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que represente

el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio, así como la mayoría simple del total de condóminos;

IV. 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 de la mayoría simple de los condóminos;

V. 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 a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley;

VI. 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 esta sección, conforme a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley, y

VII. 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 las fracciones V y VI de este artículo. 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 exclusiva.

ARTICULO 30. Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

ARTICULO 31. Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera la apertura de una vialidad pública, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en una área del condominio, la administración pública deberá celebrar convenio con el condominio para el uso y disfrute de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad, requiriéndose la autorización de la asamblea general extraordinaria, a la que asistan la mayoría simple de los condóminos, y la aprobación de un mínimo de votos que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

TITULO TERCERO

DE LA ORGANIZACION Y ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO I

De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

ARTICULO 32. La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada tres meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo, y

II. Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender, y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley; cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; cuando la administración pública municipal solicita convenio para que un área común se utilice como pública; y para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

ARTICULO 33. Así también podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;

II. Las de sección, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas y alas, entre otras; en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por el administrador, y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la asamblea general del condominio o afectarlo, y

III. Otro tipo de asambleas, que por las características específicas del condominio se determinen en el reglamento.

ARTICULO 34. Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán convocadas y presididas por el administrador, a falta de éste en las sesiones, éstas serán presididas por quien designe la asamblea, y contará con secretario y escrutadores designados por la misma.

Ante la falta del administrador o negativa de éste para convocar a la asamblea, ésta podrá ser convocada por cuando menos dos condóminos;

II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;

III. Para votaciones en asamblea, a cada condómino corresponderá un voto por su unidad de propiedad exclusiva; excepto para aquellas resoluciones en las que esta Ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una votación en relación con el valor del inmueble, en cuyo caso, cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente, en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;

IV. En los casos de elección, reelección o remoción del administrador o de los integrantes del comité de vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva le corresponderá un solo voto, cuando se trate de condominios de uso habitacional o mixto con uso habitacional. En los condominios para uso comercial, industrial o mixto sin uso habitacional, la votación será de acuerdo a su indiviso;

V. La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos unidades de propiedad exclusiva. Así también, en ningún caso el administrador podrá representar a otro condómino;

VI. Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento, administración y las de reserva;

VII. En los casos de que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento 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 de la fracción IV del artículo 35 de este Ordenamiento;

VIII. Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento 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 setenta y cinco por ciento del valor total del condominio, procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos, se requerirá cuando menos del setenta y cinco por ciento de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario, podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley;

IX. El secretario de la asamblea transcribirá y anexará el acta de la misma, en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán validadas por el propio secretario, los escrutadores y, si asisten, los miembros del comité de vigilancia, y

X. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas; y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea, si el acuerdo de la asamblea general:

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

b) Modifica el reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

ARTICULO 35. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en dónde se realizará dentro del condominio, o en su caso, el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día y quién convoca;

II. Los condóminos o sus representantes, serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio, previamente establecidos en el reglamento;

III. Podrán convocar a asamblea, de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El administrador.

b) El comité de vigilancia.

c) Cuando menos el veinticinco por ciento del total de los condóminos.

d) Ante la falta del administrador o negativa de éste para convocarla, por cuando menos dos condóminos;

IV. Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del setenta y cinco por ciento de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan, excepto cuando se trate de uno solo, y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes, las que serán obligatorias para todos los condóminos, aun para los que no asistieron a la asamblea.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que fije el reglamento, o en su defecto, dicho plazo no será menor de siete días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberá mediar el plazo determinado en el reglamento, o en su defecto, el plazo mínimo será de dos horas; y entre la tercera convocatoria y su celebración mediará cuando menos una hora de anticipación;

V. En casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se realizarán las convocatorias a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el reglamento;

VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario podrá, el administrador o cuando menos el veinticinco por ciento de los condóminos, solicitar la presencia de un fedatario público o de un representante del municipio, y

VII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 32 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

ARTICULO 36. La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;

II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento;

III. Fijar la remuneración relativa al administrador;

IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros, y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio;

V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Asimismo, fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México;

VI. Nombrar y remover al comité de vigilancia;

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

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

- IX.** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- X.** Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes, cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- XI.** Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, y
- XII.** Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento, el reglamento interno, la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 37. Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

- I.** Por 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 dos o más cuotas extraordinarias, de acuerdo a los plazos establecidos, o
- III.** Cuando por sentencia de la autoridad municipal o judicial debidamente ejecutoriada, 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.

CAPITULO II

Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

ARTICULO 38. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general, en los términos de esta Ley y el reglamento.

ARTICULO 39. Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

- I.** En el caso de persona física y siendo condómino, deberá acreditar tener cubierta sus cuotas, y
- II.** Acreditar experiencia en administración condominal, ya sea que se trate de persona física o moral.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento, para asistir a la capacitación o actualización que imparta el ayuntamiento correspondiente.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en el ayuntamiento que corresponda, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. El ayuntamiento emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

ARTICULO 40. La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general.

ARTICULO 41. En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificación por la asamblea general.

ARTICULO 42. Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales externos para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea general no determine lo contrario.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo de quince días a partir de la firma del contrato, para entregar al comité de vigilancia la fianza correspondiente.

ARTICULO 43. Siendo el administrador un condómino, su encargo será por un año, y será posible su reelección sólo por un periodo consecutivo más. Pudiendo ser posteriormente electo en otros periodos no consecutivos.

ARTICULO 44. Corresponderá al administrador:

I. Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el área competente del municipio;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos, a las asambleas de los administradores;

IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

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

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

VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 29 de esta Ley;

VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias, de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;

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

XI. Otorgar recibo por cualquier pago que se le entregue;

XII. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que contenga:

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

- b) Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
- c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente.
- d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

Cada condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de 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, en los términos de la fracción VIII del artículo 36 de esta Ley;

XIII. Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento;

XIV. Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;

XVI. Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso, el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII. 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;

XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XIX. Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan, contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento, y

XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo del área competente del municipio para su cumplimiento.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones, y con base en la Ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos.

ARTICULO 45. Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos, incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

ARTICULO 46. Los conjuntos condominales elegirán, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, un comité de administración, el cual quedará integrado por:

- I. Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 39 de 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, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad, ni ejercicio de los mismos.

ARTICULO 47. Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 34 de 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, 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.

ARTICULO 48. 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 de entre ellos un presidente, y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el veinticinco por ciento del número total de condóminos, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTICULO 49. El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo.

ARTICULO 50. 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. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales externos a que se refiere el artículo 42 de esta Ley, previa autorización de la asamblea general;
- IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 29 fracción I de este Ordenamiento;
- V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;
- VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VII. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VIII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- IX. Convocar a asamblea general, cuando los condóminos lo hayan requerido al administrador y éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea;

X. Solicitar la presencia de un representante del área competente del municipio, o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario, y

XI. Las demás que se deriven de esta Ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

ARTICULO 51. Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia, integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de cada condominio de los que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

ARTICULO 52. Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 50 de esta Ley, referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

TITULO CUARTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL REGIMEN CONDOMINAL

CAPITULO I

Del Reglamento del Condominio

ARTICULO 53. Cada condominio deberá contar con un reglamento, que elaborará con base en los formatos diseñados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, mismo que será ratificado por la asamblea y deberá ser registrado ante el área competente del municipio correspondiente, el que previamente verificará que no contravenga las disposiciones establecidas en ésta Ley, y quedará sujeto a lo siguiente:

I. En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el reglamento será elaborado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando su ratificación a la asamblea general, y

II. En el caso de inmuebles ya en uso en el que se constituirá el régimen condominal, el reglamento será elaborado por los condóminos y aprobado en asamblea general.

ARTICULO 54. El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración, mantenimiento y el de reserva;

IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros, de locales, espacios o instalaciones de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo estipulado en la presente Ley;
- VIII. El tipo de administración de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo consignado por esta Ley;
- X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con capacidades diferentes, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;
- XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;
- XVII. 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, y
- XVIII. Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTICULO 55. En el caso de los conjuntos condominales, el reglamento correspondiente será elaborado por los comités de vigilancia y de administración, quedando sujeto a la aprobación de la asamblea general de cada uno de los condominios del conjunto.

ARTICULO 56. El reglamento del conjunto condominal deberá formar parte del apéndice de la escritura, conforme a lo establecido en el último párrafo de la fracción I del artículo 11 de esta Ley.

CAPITULO II

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

ARTICULO 57. La aportación de las cuotas de los condóminos se establecerá 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 del condominio. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva, y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulados en el reglamento;

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad en el reglamento, y

III. Para gastos extraordinarios los 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 distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva.

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

ARTICULO 58. Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTICULO 59. Los fondos a que se refiere la fracción III del artículo 57 de esta Ley, en tanto no se utilicen, deberán 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 el comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones, que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTICULO 60. La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común, que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTICULO 61. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva, y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general, o en el reglamento del condominio de que se trate, causarán intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podrán rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago, conforme a lo establecido en la presente Ley.

ARTICULO 62. Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, 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 fedatario público o por el área competente del municipio, del acta de asamblea general relativa y del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento,

administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El reglamento 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 partes iguales, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago; o bien, hacer uso del fondo de reserva para cubrirlo; al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará al fondo de reserva, o a los afectados, las cantidades que hubiesen aportado para ese efecto, así como los intereses en la parte proporcional que les corresponda, Esta previsión no será aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el 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.

ARTICULO 63. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir además a la parte vendedora, una constancia de no adeudo del pago de las cuotas de mantenimiento, administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador; y en caso de no presentar la constancia de no adeudo, el notario se abstendrá de realizar la operación

Los condóminos pagarán las contribuciones que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que les corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPITULO III

De los Gravámenes al Condominio

ARTICULO 64. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman. Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva, 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.

ARTICULO 65. Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

CAPITULO IV

De las Controversias y Procedimientos ante los Municipios del Estado

ARTICULO 66. Los municipios tendrán competencia para resolver las controversias que se susciten entre los condóminos, o entre éstos y su administrador, a través de la dirección o área correspondiente:

- I. Por la vía de la conciliación, ante la presentación de la reclamación de la parte afectada, y
- II. Por la vía del arbitraje, cuando exista la designación por las partes.

ARTICULO 67. Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere, que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La autoridad notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación, dentro de los diez días siguientes a la recepción de la misma. Haciéndole saber que puede manifestar lo que a su derecho convenga, por escrito, hasta antes de que inicie la junta de conciliación. Asimismo, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

ARTICULO 68. La autoridad municipal citará a las partes en conflicto a una junta de conciliación, que se realizará dentro de los siete días contados a partir de la fecha de notificación.

ARTICULO 69. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
- II. Si las partes concilian sus diferencias, o
- III. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, el municipio podrá imponerle una multa de cinco hasta cincuenta salarios mínimos vigentes en la zona económica correspondiente.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la autoridad municipal las invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

El procedimiento arbitral no procederá tratándose de controversias relacionadas con la titularidad de las unidades de propiedad exclusiva.

ARTICULO 70. Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.

Sujetándose la autoridad municipal a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

ARTICULO 71. Para el caso de fungir como árbitro, la autoridad municipal tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios, para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

ARTICULO 72. Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la autoridad municipal propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

ARTICULO 73. En el convenio que fundamente el juicio de arbitraje de estricto derecho, las partes facultarán a la autoridad municipal a resolver la controversia planteada, con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación, que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, y las excepciones y defensas correspondientes, y aquéllos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, el municipio dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III. El laudo correspondiente deberá ser notificado a las partes dentro de los tres días siguientes de haberse emitido, y

IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirán su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso de que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables; se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

ARTICULO 74. En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable lo establecido en el Código Civil del Estado de San Luis Potosí.

ARTICULO 75. El laudo arbitral emitido por la autoridad municipal, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

ARTICULO 76. Los convenios suscritos ante la autoridad municipal en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en el procedimiento arbitral por ésta, para que puedan ejecutarse tienen que sujetarse al procedimiento de ejecución de sentencias previsto en el Código Civil del Estado de San Luis Potosí.

Las resoluciones que dicte la autoridad municipal en el marco de sus atribuciones, deberán preservar el interés general del régimen condominal.

TITULO QUINTO

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y POPULAR

CAPITULO UNICO

ARTICULO 77. Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio, destinado a la vivienda de interés social o popular.

ARTICULO 78. Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I. Solicitar a la autoridad correspondiente, presentando la constancia oficial que así lo acredita, se les considere dentro de la clasificación de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto, cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud, en un plazo máximo de treinta días; de no ser contestada en dicho plazo, será considerada resuelta en sentido afirmativo;

II. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que de los programas que la administración pública, tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente, y

III. Establecer convenios con la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida ésta, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio, y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, reglamento y el libro de actas de asamblea.

ARTICULO 79. Los ayuntamientos podrán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen, de las unidades habitacionales de interés social y popular.

ARTICULO 80. Los notarios públicos, en las operaciones translativas de dominio relativas a inmuebles sujetos a régimen de condominio, a la firma de las escrituras públicas correspondientes, deberán hacer saber por escrito al adquirente, que el inmueble se encuentra bajo tal régimen, y de las obligaciones a su cargo que derivan del mismo conforme a la presente Ley.

Los notarios que incumplan con esta disposición, se harán acreedores a las sanciones que les correspondan de conformidad con lo establecido en la Ley del Notariado para el Estado de San Luis Potosí.

TITULO SEXTO

DE LA DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

CAPITULO UNICO

ARTICULO 81. Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso, o se destruyera en su totalidad, o en una proporción que represente más del cincuenta por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria, con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos, y por un mínimo de votos que represente el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio, y la mayoría simple del número total de condóminos:

- I. 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, y
- II. La extinción total del régimen.

ARTICULO 82. 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 exclusiva, 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, deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTICULO 83. Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de éste Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TITULO SEPTIMO DE LAS SANCIONES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 84. Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por el área competente del municipio, en el ámbito de su competencia.

ARTICULO 85. La contravención a las disposiciones de esta Ley establecidas en los artículos 17, 23, 25, 28, 44, 45 y 50 será sancionada con multa que se aplicará de acuerdo con 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 treinta días de salario mínimo general vigente en el Estado de San Luis Potosí;
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble, sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impida u obstaculice el uso adecuado de las

instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de treinta y un a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de San Luis Potosí, y

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 y un a cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de San Luis Potosí.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble máximo de la sanción originalmente impuesta.

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a un día de su jornal, salario o ingreso diario; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a un día de salario mínimo general vigente en el Estado de San Luis Potosí.

ARTICULO 86. Las sanciones establecidas en la presente Ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

ARTICULO 87. Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, la autoridad municipal competente, deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado y Municipios de San Luis Potosí. En contra de esas resoluciones, los afectados podrán intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Las multas se calcularán tomando como base el salario mínimo diario vigente en la zona económica correspondiente al momento de imponer la sanción, asimismo, el pago de éstas no podrá exceder de un plazo de treinta días al momento de haber sido impuesta la sanción.

En caso de incumplimiento al pago de las multas que establece este Capítulo, procederá el carácter de crédito fiscal de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 del Código Fiscal del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 3 de febrero de 1966, bajo el Decreto Legislativo N°. 232; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, tendrá un plazo de ciento veinte días para expedir el formato de reglamento de condominios que establece la presente Ley; y deberá remitirlo a los ayuntamientos del Estado a fin de que éstos lo hagan llegar a los representantes de condominios, para la elaboración de su reglamento.

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado y lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, a los catorce días del mes de diciembre de dos mil cinco.

Diputado Presidente: **Juan Rodríguez Díaz**, Diputado Primer Secretario: **Galdino Martínez Méndez**, Diputado Segundo Secretario: **Pedro Pablo Cepeda Sierra**, (Rúbricas)

Por tanto mando se cumpla y ejecute el presente Decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda.

D A D O en el Palacio de Gobierno, Sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil cinco.

El Gobernador Constitucional del Estado: **C.P. Marcelo de los Santos Fraga**, El Secretario General de Gobierno: **Lic. Alfonso José Castillo Machuca**, (Rúbricas).

Informática
Legislativa