



Legislatura

LXIII

*Ley Sobre El Régimen De Propiedad
En Condominio De Bienes Inmuebles
Del Estado De Chiapas.*

PUBLICACIONES ESTATALES:

**SECRETARIA DE GOBIERNO
DIRECCION DE ASUNTOS JURIDICOS
DEPARTAMENTO DE GOBERNACION**

DECRETO NUMERO 136

ROBERTO ALBORES GUILLEN, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS, A SUS HABITANTES HACE SABER: QUE LA HONORABLE QUINCUGESIMA NOVENA LEGISLATURA DEL MISMO, SE HA SERVIDO DIRIGIR AL EJECUTIVO DE SU CARGO EL SIGUIENTE:

DECRETO NUMERO 136

LA HONORABLE QUINCUGESIMA NOVENA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONCEDE LA CONSTITUCIÓN POLITICA LOCAL; Y

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

QUE EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 1995-2000 INDICA EL MOMENTO HISTORICO QUE VIVIMOS EN NUESTRA ENTIDAD RECLAMANDO CAMBIOS IMPORTANTES EN EL SISTEMA JURIDICO, TANTO EN SU FORMA COMO EN LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES, TODA VEZ QUE LOS ACTUALES INSTRUMENTOS JURIDICOS CREADOS FUERON HECHOS CON BASE EN SITUACIONES ANTERIORES DE LA VIDA CHIAPANECA.

QUE EN TAL SENTIDO, LA PRESENTE LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE CHIAPAS, PROPORCIONA ELEMENTOS NORMATIVOS PARA ECONOMIZAR EL COSTO DE LA VIVIENDA Y PARA EL MEJOR APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO.

QUE DE ESTA FORMA EL CONTENIDO DE LOS PRECEPTOS CONTENIDOS EN LA LEY, ESTAN ORIENTADOS A PROPICIAR EL DESARROLLO REGIONAL Y URBANO, MEDIANTE UNA POLITICA DE INTEGRACIÓN DE SERVICIO Y EMPLEO CON PROGRAMAS DE SUELO, VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN CHIAPANECA.

QUE EN MATERIA DE VIVIENDA ES DE DESTACARSE LA CLASIFICACION DE INMUEBLES EN CONDOMINIO HABITACIONALES, CONSIDERANDO EL VALOR UNITARIO DE CADA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA AL TERMINO DE SU EDIFICACION, PERMITIENDO UNA ADECUADA APLICACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES HACENDARIAS CORRESPONDIENTES.

QUE LA PRESENTE LEY, PREVEE LA OBLIGATORIEDAD DE TODOS LOS COPROPIETARIOS OCUPANTES DE BIENES INMUEBLES, QUE POR SU DISEÑO ARQUITECTONICO, COMPARTAN PAREDES, TECHOS, PASILLOS, JARDINES, PARA QUE OBSERVEN EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN ELLAS CONTENIDAS.

QUE LO ANTERIOR HABRA DE PROPICIAR UN MEJOR DESARROLLO EN LA CONVIVENCIA, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL BIEN INMUEBLE, LO QUE EVITARA EN GRAN MEDIDA CONTROVERSIAS JUDICIALES.

QUE PARA LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE INCLUYEN DISPOSICIONES QUE FACILITAN Y PROMUEVEN LA CONSTRUCCION DE DESARROLLOS HABITACIONALES QUE ATIENDAN LA DEMANDA DE VIVIENDA EN NUESTRA ENTIDAD, PRINCIPALMENTE AQUELLAS ORIENTADAS AL INTERES SOCIAL.

QUE ADEMAS EL CONTENIDO DE LA LEY FOMENTA LAS CONSTRUCCIONES DE VARIOS NIVELES CONTRIBUYENDO A REDUCIR EL COSTO DE LAS MISMAS, EN RESPUESTA AL CRECIMIENTO URBANO DE NUESTRO ESTADO QUE DEMANDA EL MEJOR APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS PARA VIVIENDA.

POR LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES, LA QUINCAGESIMA NOVENA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS, EXPIDE LA SIGUIENTE:

**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE CHIAPAS.**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- LAS DISPOSICIONES DE LA PRESENTE LEY SON DE ORDEN PUBLICO Y DE INTERES SOCIAL Y TIENEN POR OBJETO ESTABLECER LAS NORMAS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO SON AUTORIDADES COMPETENTES PARA LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY, LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS, Y LOS MUNICIPIOS.

ARTICULO 2.- PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY, SE ENTIENDE POR:

- I.- LEY; A LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA ESTADO.
- II.- CONDOMINIO; AL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE UN BIEN INMUEBLE QUE PERTENECE EN COMUN A DOS O MAS PERSONAS FISICAS O MORALES, PUBLICAS O PRIVADAS, CON UN DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO SOBRE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, LOCAL O AREA DENTRO DEL MISMO INMUEBLE.
- III.- CONDOMINO; A LA PERSONA FISICA O MORAL, PUBLICA O PRIVADA, QUE EN CALIDAD DE PROPIETARIO O POSEEDOR ORIGINARIO POR CUALQUIER TITULO LEGAL, USE, DISFRUTE Y APROVECHE LOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES O AREAS DE UN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO;
- IV.- REGLAMENTO; AL ORDENAMIENTO QUE REGULA LA ADMINISTRACION DEL BIEN INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO; ASI COMO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS U OCUPANTES DEL MISMO
- V.- BIEN INMUEBLE HORIZONTAL EN CONDOMINIO; AL INMUEBLE CUYA EDIFICACION SE DESARROLLA MEDIANTE AREAS LOTIFICADAS QUE PERMITAN GOZAR DE FORMA EXCLUSIVA LA PROPIEDAD DEL TERRENO Y DE LA EDIFICACION CONSTRUIDA SOBRE EL, DISFRUTANDO SU PROPIA SALIDA A UN ELEMENTO COMUN DEL INMUEBLE PUDIENDO SER ESTE LA CALLE PRIVADA , ANDADORES, PLAZA O ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, QUE SEAN PARTES DE APROVECHAMIENTO COMUN
- VI.- BIEN INMUEBLE VERTICAL EN CONDOMINIO; AL INMUEBLE DONDE EL CONDOMINO ES PROPIETARIO EXCLUSIVO DE LA PARTE HABITABLE DE LA EDIFICACION, ASI COMO EL ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO QUE LE CORRESPONDA, PERMITIÉNDOSE GOZAR DE SU PROPIA SALIDA A UN ELEMENTO COMUN DEL INMUEBLE O LA VIA PUBLICA, CON DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS BIENES COMUNES A QUE SE REFIERE EL CAPITULO IV DE LA PRESENTE LEY.
- VII.- BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO MIXTO; AL INMUEBLE EN EL QUE SE PERMITE EL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE UNA FORMA COMBINADA DE VIVIENDAS, CASAS O DEPARTAMENTOS DE FORMA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR Y QUE GOZAN DE LOS MISMOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE LOS OTROS TIPOS DE CONDOMINIOS A QUE SE REFIERE ESTE ARTICULO.
- VIII.-PROMOVENTES; A LAS PERSONAS QUE TRAMITEN O QUE PROMUEVAN ANTE LAS AUTORIDADES QUE SEÑALA ESTA LEY, LA CONSTITUCION O MODIFICACION DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO;
- IX.- ASAMBLEA; AL ORGANO SUPREMO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO INTEGRADO POR LOS PROPIOS CONDOMINIOS PARA LA TOMA DE DECISIONES RESPECTO DEL INMUEBLE.

- X.- COMITE DE VIGILANCIA; AL ORGANO INTEGRADO POR LOS CONDOMINIOS DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA Y QUE HABRA DE INSPECCIONAR EL CORRECTO DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR; Y
- XI.- ADMINISTRADOR; A LA PERSONA DESIGNADA POR LA ASAMBLEA PARA QUE REALICE TODOS LOS ACTOS DE ADMINISTRACION RELATIVOS AL INMUEBLE

CAPITULO II TIPOS Y CLASIFICACION DE DESARROLLOS HABITACIONALES EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 3.- LOS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO HABITACIONALES SE CLASIFICAN EN:

BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL;
BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO POPULAR; Y
BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL

LOS TIPOS DESCRITOS PODRAN INTEGRARSE EN LA MODALIDAD DE BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HORIZONTAL, VERTICAL O MIXTO SIN QUE ELLO INFLUYA EN LA CLASIFICACION MENCIONADA ANTERIORMENTE.

ARTICULO 4.- SE DENOMINARA BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL A AQUEL CUYO VALOR DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, AL TERMINO DE SU EDIFICACION SEA MAYOR A LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 30 EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO, VIGENTE EN EL AREA GEOGRAFICA DE QUE SE TRATE, LOCALIZÁNDOSE EN ZONAS RESIDENCIALES DADAS LAS CARACTERISTICAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXISTENTES DE LAS MISMAS Y A LA DISTRIBUCION Y ZONIFICACION QUE PARA TAL EFECTO CONSIDEREN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION.

ARTICULO 5.- SE DENOMINARA BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO MEDIO A AQUEL CUYO VALOR DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, AL TERMINO DE SU EDIFICACION NO EXCEDA LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 20 EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO, VIGENTE EN EL AREA GEOGRAFICA DE QUE SE TRATE, LOCALIZÁNDOSE ALREDEDOR DE AREAS ESPECIFICAS CON EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXISTENTES, DADA LAS CARACTERISTICAS DE DISTRIBUCION Y ZONIFICACION QUE PARA TAL EFECTO CONSIDEREN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION.

ARTICULO 6.- SE DENOMINARA BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL A AQUEL CUYO VALOR DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, AL TERMINO DE SU EDIFICACION NO EXCEDA LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 10 EL SALARIO MINIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO, VIGENTE EN EL AREA GEOGRAFICA DE QUE SE TRATE, SE CONSTRUIRAN GARANTIZANDO EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO QUE PUEDA ABASTECERSE, SE LOCALIZARAN SEGUN LAS CONDICIONES ESPECIALES DE CADA ZONA Y URGENCIA INMEDIATA DE RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA; POR LO QUE SE AUTORIZARAN CON LOS MISMOS REQUISITOS DE URBANIZACION.

ARTICULO 7.- EL CALCULO DE LOS VALORES A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS 4, 5 Y 6, PODRA DETERMINARSE PREVIAMENTE MEDIANTE EL VALOR ESTIMADO POR PERITO CALIFICADO POR LAS AUTORIDADES CATASTRALES, CON BASE EN LA MEMORIA DESCRIPTIVA, EL PRESUPUESTO DE LA OBRA, EL PROYECTO EN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y LOS VALORES PROPIOS DE LA ZONA DE QUE SE TRATE.

ARTICULO 8- PARA LA PROMOCION Y REALIZACION DE LOS INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN EN CONDOMINIO DEBERA CONSIDERARSE LO ENUNCIADO EN EL TITULO SEPTIMO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO RELATIVO A LA CONSTRUCCION URBANISTICA; Y A LOS APLICABLES EN LA REFERIDA LEY, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO QUE CORRESPONDA Y LOS DICTAMENES QUE EMITAN LAS DEPENDENCIAS ESTATALES Y MUNICIPALES.

CAPITULO III

DE LA CONSTITUCION, MODIFICACION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 9.- EXISTIRA REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES, CUANDO LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, LOCALES O AREAS DE INMUEBLES, CONSTRUIDOS EN FORMA VERTICAL, HORIZONTAL O MIXTA, SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE, POR TENER SALIDA PROPIA A UN ELEMENTO COMUN DE AQUEL O A LA VIA PUBLICA, PERTENEZCA A DISTINTOS PROPIETARIOS, TENIENDO CADA UNO DE ESTOS, UN DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD SOBRE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, LOCAL O AREA Y, ADEMAS, UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES DEL INMUEBLE, NECESARIOS PARA SU ADECUADO USO Y DISFRUTE.

EN CONSECUENCIA ES OBLIGATORIA LA OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA PRESENTE LEY POR TODOS LOS COPROPIETARIOS OCUPANTES DE INMUEBLES QUE POR SU DISEÑO ARQUITECTONICO COMPARTAN PAREDES, TECHOS, PASILLOS, JARDINES, ETC. LOS NOTARIOS PUBLICOS DEBERAN PREVER LA ADOPCION DE ESTE REGIMEN EN LAS TRASLACIONES DE DOMINIO QUE CORRESPONDA

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS E INTERESADOS JURIDICAMENTE A QUE SE REFIERE ESTE PRECEPTO SE REGISTRAN, POR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA PRESENTE LEY, LA ESCRITURA, EL REGLAMENTO DEL PROPIO BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, POR LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO Y DEMAS LEYES APLICABLES.

ARTICULO 10.- EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEBERA CONSTITUIRSE:

CUANDO LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES O AREAS DE QUE CONSTE UN EDIFICIO, O QUE HUBIERAN SIDO CONSTRUIDOS DENTRO DE UN INMUEBLE CON PARTES DE USO COMUN, PERTENEZCAN A DISTINTOS DUEÑOS;

CUANDO LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES O AREAS, QUE SE CONSTRUYAN EN UN INMUEBLE QUE CUENTE CON ELEMENTOS COMUNES E INDIVISIBLES, SE DESTINEN PARA SU ENAJENACION A PERSONAS DISTINTAS; Y CUANDO EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS DE UN INMUEBLE LO DIVIDAN EN DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES O AREAS, PARA ENAJENARLOS A DISTINTAS PERSONAS, SIEMPRE QUE EXISTA UN ELEMENTO COMUN DE PROPIEDAD QUE SEA INDIVISIBLE.

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PUEDE CONSTITUIRSE SOBRE LAS CONSTRUCCIONES EN PROYECTO, EN PROCESO DE CONSTRUCCION O YA TERMINADAS.

ARTICULO 11.- ANTES DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO SIGUIENTE, LOS PROMOVENTES DEBERAN OBTENER UNA AUTORIZACION QUE EN SU CASO, EXPEDIRA LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO, ASI COMO EL MUNICIPIO DE QUE SE TRATE, A TRAVES DE LA VENTANILLA UNICA DE ATENCION PREVISTA EN EL ARTICULO 109 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO, EN EL SENTIDO DE SER REALIZABLE EL PROYECTO GENERAL EN CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANOS VIGENTES, ASI COMO CON LAS DECLARATORIAS DEL USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA CAPACIDAD EN EL AREA DE PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS, ENTENDIENDO QUE DICHA DECLARACION NO DA POR CUMPLIDAS LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LA FRACCION SEGUNDA DEL ARTICULO SIGUIENTE, ENTRE LAS CUALES SE PREVERA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, HASTA UN MAXIMO DE 120 DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES POR CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES O 360 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO TAMBIEN POR BIEN

INMUEBLE EN CONDOMINIO AUN CUANDO ESTE Y OTROS FORMEN PARTE DE UN CONJUNTO O UNIDAD URBANA HABITACIONAL, SALVO QUE LAS AUTORIDADES CONSIDEREN REALIZABLE UN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO CON UN NUMERO MAYOR DE BIENES PRIVATIVOS.

ARTICULO 12.- PARA CONSTITUIR EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS DEBERAN DECLARAR SU VOLUNTAD EN ESCRITURA PUBLICA, EN LA CUAL SE HARA CONSTAR:

LA UBICACION, LAS DIMENSIONES Y LINDEROS DEL TERRENO QUE CORRESPONDA AL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO DE QUE SE TRATE, CON ESPECIFICACION PRECISA DE SU SEPARACION DEL RESTO DE AREAS SI ESTA UBICADO DENTRO DE UN CONJUNTO O UNIDAD URBANA HABITACIONAL. ASIMISMO, A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO CORRESPONDIENTE SE SEÑALARAN LOS LIMITES DE LOS EDIFICIOS O DE LAS ALAS O SECCIONES QUE DEBAN CONSTITUIR BIENES INMUEBLES SUJETOS AL CONDOMINIO EN FORMA INDEPENDIENTE, CUANDO SU UBICACION Y NUMERO DE COPROPIEDADES ORIGINEN LA SEPARACION DE LOS BIENES INMUEBLES SUJETOS A ESTE REGIMEN EN GRUPOS DISTINTOS;

EN EL CASO DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO HORIZONTALES O MIXTOS, CONSTANCIA DE HABER DONADO LAS SUPERFICIES DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA MISMO QUE DETERMINARA SE USEN EXCLUSIVAMENTE PARA RECREACION, AREA VERDE O MIXTO; CON PROHIBICION EXPRESA DE SU UTILIZACION CON FINES DE LUCRO. EN CASO DE QUE EXISTA VIALIDAD PRIVADA, IGUALMENTE SE HARAN CONSTAR LAS DIMENSIONES DE DICHA VIALIDAD, QUE NO PODRAN SER MENORES A LAS SEÑALADAS POR LA MISMA LEY DE FRACCIONAMIENTOS, IGUALMENTE SE DEJARA CONSTANCIA DE LOS ELEMENTOS DE VIALIDAD ESTABLECIDOS POR EL ARTICULO 108 FRACCION III DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO Y LA LEY PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL ESTADO DE CHIAPAS.

EN CASO DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO VERTICALES POR CONSTRUIRSE SE DEBERA PREVER DENTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA EL AREA VERDE DE USO COMUN PARA RECREACION Y ESPARCIMIENTO DE LOS CONDOMINOS, DICHA AREA NO SERA MENOR DEL 10% DEL AREA TOTAL DEL PREDIO Y SU UBICACION SE PROCURARA EN UNA SOLA UNIDAD, IGUALMENTE SE DEJARA CONSTANCIA DE LOS ACCESOS PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

PRESENTAR LAS DECLARATORIAS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR Y LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES O PERMISOS DE CONSTRUCCION CORRESPONDIENTES, EXPEDIDAS POR EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO, CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LO ARTICULOS 113 Y 116 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO.

UNA DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS O QUE VAYAN A EMPLEARSE;

LA DESCRIPCION DE CADA TERRENO, DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA, SITUACION, MEDIDAS, PIEZAS DE QUE CONSTE, ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS, SI LO HUBIERE, Y ADEMAS DATOS NECESARIOS PARA IDENTIFICARLO, CONFORME LO ESTABLEZCA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION O SU EQUIVALENTE SEGUN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO Y EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO RESPECTIVO;

TRATANDOSE DE LOTES UNIFAMILIARES, LAS DIMENSIONES DE ESTOS; QUE NO PODRAN SER MENORES A LAS SEÑALADAS POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO;

EL VALOR NOMINAL QUE SE ASIGNE A CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA, Y EL PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDA SOBRE EL VALOR TOTAL, TAMBIEN NOMINAL, DE LAS PARTES DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO;

EL APROVECHAMIENTO Y/O DESTINO GENERAL DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y EL ESPECIAL DE CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, ESTACIONAMIENTO, CASA O LOCAL

LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN, SU DESTINO Y SU FORMA DE APROVECHAMIENTO, CON ESPECIFICACION Y DETALLES NECESARIOS Y, EN SU CASO, SU SITUACION, MEDIDAS Y PARTES DE

QUE SE COMPONGAN, ASI COMO CUALQUIERA OTRA U OTRAS CARACTERISTICAS QUE SEAN NECESARIAS PARA SU IDENTIFICACIÓN;

CARACTERISTICAS DE LA POLIZA DE FIANZA QUE DEBEN EXHIBIR EL O LOS PROMOVENTES, PARA RESPONDER DE LA EJECUCION DE LA CONSTRUCCION DE LOS VICIOS OCULTOS DE ESTA; DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS; DE LOS DAÑOS A TERCEROS POR LA CONSTRUCCION Y DE QUE LA OBRA SE LLEVE A CABO CONFORME A LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y PERMISOS. EN LA DECLARATORIA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE SE ESPECIFICARA EL IMPORTE DE LA FIANZA QUE CORRESPONDERA AL 25% DEL MONTO TOTAL DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCION Y/O UN 10% EN EFECTIVO QUE INGRESARA LA TESORERIA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE; ESTA TENDRA UNA DURACION MINIMA DE DOS AÑOS, A PARTIR DE LA FECHA DEL AVISO DE TERMINACION DE OBRA.

LA OBLIGACION DE LOS CONDOMINOS DE GARANTIZAR POR CUALQUIERA DE LAS FORMAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS, EL PAGO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES A LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO DE ADMINISTRACION Y DE RESERVA, PARA EL CASO DE QUE LOS MISMOS INCUMPLAN CON DICHO PAGO. ESTA OBLIGACION SE DEBE CONSIGNAR TAMBIEN EN EL REGLAMENTO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO.

LOS CASOS Y CONDICIONES EN QUE PUEDA SER MODIFICADA LA PROPIA ESCRITURA; Y

EL REGLAMENTO INTERNO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO.

AL APENDICE DE LA ESCRITURA SE AGREGARAN, FOLIADOS, AUTORIZADOS POR EL MUNICIPIO QUE CORRESPONDA Y DEBIDAMENTE CERTIFICADOS POR EL NOTARIO, EL PLANO GENERAL Y LOS PLANOS CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES O AREAS Y A LOS ELEMENTOS COMUNES, ASI COMO EL REGLAMENTO DEL PROPIO BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO. DE LA DOCUMENTACION ANTERIOR Y DE LAS DEMAS QUE SE JUZGUE NECESARIA, SE ENTREGARAN AL ADMINISTRADOR COPIAS NOTARIALMENTE CERTIFICADAS, PARA EL DEBIDO DESEMPEÑO DE SU CARGO.

ARTICULO 13.- LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES, QUE REUNA LOS REQUISITOS DE LEY, DEBERA INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE IGUAL MANERA SERAN INSCRITAS LAS REFORMAS QUE A ESTA Y A SU REGLAMENTO SE HAGAN.

ARTICULO 14.- EN TODO CONTRATO PARA LA ADQUISICION DE LOS DERECHOS SOBRE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA DE ESTACIONAMIENTO, SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES, SE INSERTARAN LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS CONDUCENTES DE SU ESCRITURA CONSTITUTIVA, ASI COMO SUS REFORMAS Y DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Y SE HARA CONSTAR QUE SE ENTREGA AL INTERESADO UNA COPIA DEL REGLAMENTO, CERTIFICADA POR NOTARIO PUBLICO ASI COMO LA DECLARACION DEL INTERESADO DE QUE CONOCE EL CONTENIDO DEL MISMO.

ARTICULO 15.- SON OBLIGACIONES DEL PROMOVENTE:

OBTENER LAS LICENCIAS CORRESPONDIENTES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE CAPITULO Y LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIOS, ANTES DE LA CONSTITUCION DEL REGIMEN Y LAS NECESARIAS PARA INICIAR LA OBRA.

TENER EN CUENTA EN LA ELABORACION DEL PROYECTO, EL CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO POR EL ARTICULO 116 Y DEMAS RELATIVOS A LA AUTORIZACION DEL REGIMEN, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO ABSTENERSE DE COMERCIALIZAR LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA SIN LA AUTORIZACION CORRESPONDIENTE, QUE EN SU CASO EXPEDIRA LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, COMUNICACIONES Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO Y EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO A TRAVES DE LA VENTANILLA UNICA DE ATENCION, SIEMPRE Y CUANDO SE COMPRUEBE EL 70% DE AVANCE DE CONSTRUCCION DE LA OBRA.

CERCIORARSE DE QUE UNA VEZ PROTOCOLIZADA LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE, EL NOTARIO PUBLICO REALICE LA INSCRIPCION DE LA MISMA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

ARTICULO 16.- LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES APLICABLES PARA EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO ANTERIOR SON LAS SIGUIENTES:

PARA EL PRIMER SUPUESTO DE LA FRACCION I, LA CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA DE LA OBRA Y PARA EL SEGUNDO SUPUESTO DE LA MISMA FRACCION, LA SUSPENSION DE OBRA,

CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA DE LA OBRA Y EN SU CASO LA PROHIBICION DE SU REALIZACION PARA EL SUPUESTO DE LA FRACCION II.

PARA EL CASO DE LA FRACCION III, LA ADVERTENCIA PUBLICA, MEDIANTE LA CUAL SE EMPLEEN LOS MEDIOS PUBLICITARIOS DE QUE DICHA VENTA NO HA SIDO AUTORIZADA; ADEMÁS MULTA EQUIVALENTE AL 0.5% DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

PARA EL SUPUESTO CONTEMPLADO EN LA FRACCION IV; MULTA EQUIVALENTE AL 0.2% DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

ARTICULO 17.- CONTRA LAS RESOLUCIONES QUE SE DICTEN EN LA APLICACION DEL ARTICULO ANTERIOR, LAS PERSONAS QUE RESULTEN AFECTADAS PODRAN INTERPONER EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, EN LOS TERMINOS DEL CAPITULO III DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

ARTICULO 18.- SON CAUSA DE EXTINCION DEL CONDOMINIO:

- LOS SUPUESTOS SEÑALADOS EN EL CAPITULO IX DE ESTA LEY;
- POR EVICCIÓN;
- POR EXPROPIACION DEL INMUEBLE,
- POR DECISION UNANIME DE LA ASAMBLEA Y;
- POR LA ADQUISICION INTEGRAL DEL INMUEBLE POR UN TERCERO O UN SOLO CONDOMINIO.

ARTICULO 19.- LA EXTINCION VOLUNTARIA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES, REQUERIRA DEL ACUERDO UNANIME DE LOS CONDOMINOS REUNIDOS EN ASAMBLEA, LA CUAL DEBERA TENER LA CONCURRENCIA DE UN MINIMO DEL 90% DEL TOTAL DE LOS CONDOMINOS, SALVO QUE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA PREVEA UN PORCENTAJE MAS ALTO. ADEMÁS DICHA EXTINCION PROCEDERA, EN EL SUPUESTO SEÑALADO EN EL CAPITULO IX DE ESTA LEY. EN TODO CASO DEBERAN CUMPLIRSE LAS DISPOSICIONES LEGALES SOBRE CONSTRUCCION, DESARROLLO URBANO Y OTRAS QUE FUEREN APLICABLES, BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO PUBLICO Y, EN SU CASO, DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

ARTICULO 20.- EL REGLAMENTO DEL INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEBERA PREVER LOS CASOS EN QUE, CON BASE A LA PRESENTE LEY Y EN LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA CONSTITUTIVA, PROCEDA LA MODIFICACION DE ESTA.

ARTICULO 21.- EL ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO PODRA TENER LOS SIGUIENTES REGIMENES:

SI FORMA PARTE ANEXA O INTEGRANTE DE UN EDIFICIO QUE TENGA OTRO DESTINO, COMO DEPARTAMENTO, OFICINA U OTRO, EL ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, A UN CUANDO CONSTITUYERA UN BIEN PRIVATIVO NO PODRA ENAJENARSE SIN QUE ENAJENE LA OFICINA, LOCAL O DEPARTAMENTO, SALVO QUE EL REGLAMENTO ESTABLEZCA LO CONTRARIO.

SI ES BIEN COMUN SE REGIRA POR LO DISPUESTO EN EL CAPITULO IV EN LO RELATIVO A BIENES COMUNES.

SI EL EDIFICIO ES EXCLUSIVAMENTE DE ESTACIONAMIENTO, TENDRA EL REGIMEN QUE A LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVATIVA LES OTORGA EL CAPITULO IV DE ESTA LEY

**CAPITULO IV
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN**

ARTICULO 22.- CADA CONDOMINO SERA DUEÑO EXCLUSIVO DE SU PISO, DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA Y COPROPIETARIO DE LOS ELEMENTOS Y PARTES DEL EDIFICIO QUE SE CONSIDEREN COMO COMUNES, POR SER NECESARIOS PARA SU EXISTENCIA, SEGURIDAD, COMODIDAD DE ACCESO, RECREO, ORNATO O CUALQUIER FIN SEMEJANTE.

ARTICULO 23.- TODOS LOS CONDOMINOS TIENEN LOS MISMOS DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LOS BIENES DE USO COMUN DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, NO EN RAZON AL PORCENTAJE DEL VALOR NOMINAL SI NO PROPORCIONAL AL NUMERO DE CONDOMINOS.

ARTICULO 24.- SON OBJETO DE PROPIEDAD COMUN:

EL TERRENO, EXCEPTO EN CASO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO HORIZONTAL, LOS SOTANOS PORTICOS, PUERTAS DE ACCESO, VESTIBULOS, GALERIAS, CORREDORES, ESCALERAS, AZOTEAS, PATIOS, JARDINES, AREAS RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO, AREA DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR, ASI COMO TODO AQUEL ESPACIO QUE HAYAN SEÑALADO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS, SIEMPRE QUE SEAN DE APROVECHAMIENTO COMUN, SIN EMBARGO LOS ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS PODRAN SER PRIVATIVOS, UNICAMENTE CUANDO EXISTA COMO MAXIMO UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO POR DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA.

LOS LOCALES DESTINADOS A LA ADMINISTRACION, PORTERIA Y ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y LOS VIGILANTES, MAS LOS DESTINADOS A LAS INSTALACIONES GENERALES Y SERVICIOS COMUNES;

LAS OBRAS, INSTALACIONES, APARATOS Y DEMAS OBJETOS QUE SIRVAN AL USO O DISFRUTE COMUN, TALES COMO: FOSAS, POZOS, CISTERNAS, TINACOS, ASCENSORES, MONTACARGAS, INCINERADORES, ESTUFAS, HORNOS, BOMBAS Y MOTORES, ALBAÑALES, CANALES, CONDUCTOS DE DISTRIBUCION DE AGUA, DRENAJE, CALEFACCION, ELECTRICIDAD Y GAS; LOS CONTENEDORES DE BASURA O AREA PARA LA RECOLECCION DE RESIDUOS SOLIDOS, ORGANICOS E INORGANICOS, LOS LOCALES Y LAS OBRAS DE SEGURIDAD, DEPORTIVAS, DE RECREO, DE ORNATO, DE RECEPCION O REUNION SOCIAL U OTRAS SEMEJANTES, CON EXCEPCION DE LAS QUE SIRVAN EXCLUSIVAMENTE A CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA;

LOS CIMIENTOS, ESTRUCTURAS, MUROS DE CARGA Y LOS TECHOS DE USO GENERAL, Y

CUALQUIER OTRA PARTE DEL INMUEBLE, LOCAL, OBRA, APARATO O INSTALACION, QUE RESUELVAN POR UNANIMIDAD LOS CONDOMINOS USAR O DISFRUTAR EN COMUN O QUE SE ESTABLEZCAN CON TAL CARACTER EN EL REGLAMENTO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO O EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA

ARTICULO 25.- SERAN DE PROPIEDAD COMUN SOLO DE LOS CONDOMINOS COLINDANTES, LOS ENTRE PISOS LOS MUROS Y DEMAS DIVISIONES QUE NO TENGAN FUNCION ESTRUCTURAL ALGUNA, Y SOLO SEPAREN ENTRE SI LOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES, ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, AREAS O SERVICIOS EXCLUSIVOS DE LOS MISMOS.

ARTICULO 26.- SI UN CONDOMINO ABANDONA O RENUNCIA A SUS DERECHOS, O A USAR DETERMINADOS O TODOS LOS BIENES COMUNES CONTINUARA, SUJETO A LAS OBLIGACIONES QUE IMPONE ESTA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, EL REGLAMENTO Y LAS DEMAS DISPOSICIONES JURIDICAS APLICABLES.

ARTICULO 27.- CADA CONDOMINO PODRA SERVIRSE DE LOS BIENES COMUNES Y GOZAR DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES GENERALES, CONFORME A SU NATURALEZA Y DESTINO ORDINARIO SIN RESTRINGIR O HACER MAS ONEROSO EL DERECHO DE LOS DEMAS.

ARTICULO 28.- EL CONDOMINO DE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL, ESTACIONAMIENTO O AREA, PUEDE USAR, GOZAR Y DISPONER DE EL, CON LAS LIMITACIONES DE ESTA LEY, OTRAS

APLICABLES Y LAS DEMAS QUE ESTABLEZCAN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y EL REGLAMENTO; PERO NO PODRA SER OBJETO DE TRASLACION DE DOMINIO O DE USO, PARTES DE LOS MISMOS, COMO PIEZAS O RECAMARAS, CUARTOS DE SERVICIOS O LUGAR PRIVATIVO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA DISPOSICION PODRA ORIGINAR, SEGUN FUERE EL CASO, LA RESCISION DEL CONTRATO O LA APLICACION DE LO PREVISTO. EN EL ARTICULO 56 DE ESTA LEY.

EL CONDOMINO Y SU ARRENDATARIO O CUALQUIER OTRO CESIONARIO DEL USO, ARREGLARAN ENTRE SI, QUIEN DEBA CUMPLIR DETERMINADAS OBLIGACIONES ANTE LOS DEMAS CONDOMINOS Y EN QUE SUPUESTOS EL USUARIO TENDRA LA REPRESENTACION DEL CONDOMINO EN LAS ASAMBLEAS QUE SE CELEBREN; PERO EN TODO CASO, DICHS ARREGLOS SOLO SURTIRAN EFECTOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE COMUNIQUEN POR ESCRITO AL ADMINISTRADOR, EL CONDOMINO SERA SIEMPRE SOLIDARIO DE LAS OBLIGACIONES DEL USUARIO. ADEMAS DE LO ANTERIOR Y PARA LOS EFECTOS QUE PROCEDAN, EL CONDOMINO SIEMPRE SERA SUJETO SOLIDARIO DE OBLIGACIONES, POR DAÑOS CAUSADOS AL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, POR EL USUARIO, SUS FAMILIARES, SIRVIENTES, VISITANTES O DEL PROPIO CONDOMINO.

ARTICULO 29.- CADA CONDOMINO U OCUPANTE USARA LA UNIDAD DE SU EXCLUSIVA PROPIEDAD EN FORMA ORDENADA Y TRANQUILA. NO PODRA, EN CONSECUENCIA, DESTINARLA A USOS CONTRARIOS DE LOS ESTABLECIDOS EXPRESAMENTE EN LA DECLARATORIA DEL REGIMEN Y, EN CASO DE DUDA, A AQUELLOS QUE DEBAN PRESUMIRSE DE LA NATURALEZA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y SU UBICACION; NI REALIZAR ACTO ALGUNO QUE AFECTE LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMAS CONDOMINOS Y OCUPANTES, O QUE COMPROMETA LA ESTABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD O COMODIDAD DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, E INCURRIR EN OMISIONES QUE PRODUZCAN LOS MISMOS RESULTADOS.

EN CUANTO A LOS SERVICIOS, AREAS COMUNES E INSTALACIONES GENERALES, LOS CONDOMINOS Y LOS USUARIOS DEBERAN ABSTENERSE DE TODO ACTO, QUE CONTRAVENGA SU BUEN FUNCIONAMIENTO O UTILIZACION. AUN EN EL INTERIOR DE SU PROPIEDAD O HAGA MENOS EFICAZ SU OPERACION, ESTORBE, DIFICULTE EL USO COMUN, PONGA EN RIESGO LA SEGURIDAD Y TRANQUILIDAD DE LOS CONDOMINOS, ASI COMO DE LAS PERSONAS QUE TRANSITEN POR LOS PASILLOS, ANDENES Y ESCALERAS, ESTANDO OBLIGADOS A MANTENER EN BUEN ESTADO LA CONSERVACION Y FUNCIONAMIENTO DE SUS PROPIOS SERVICIOS E INSTALACIONES.

EL INFRACTOR DE ESTAS DISPOSICIONES SERA RESPONSABLE DEL PAGO DE LOS GASTOS QUE SE EFECTUEN PARA REPARAR O RESTABLECER LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE QUE SE TRATE, ASI COMO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE RESULTAREN, INDEPENDIEMENTE DE QUE PODRA SER DEMANDADO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 56.

ARTICULO 30.- LOS CONDOMINOS DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA PLANTA BAJA Y NIVELES SUBSECUENTES, O DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, CASAS, LOCALES O AREAS QUE CONSTITUYAN EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, NO TENDRAN MAS DERECHOS QUE LOS RESTANTES CONDOMINOS. DE IGUAL MANERA LOS CONDOMINOS DE LA PLANTA BAJA NO PODRAN OCUPAR PARA SU USO EXCLUSIVO O PREFERENTE SOBRE LOS DEMAS CONDOMINOS, LOS VESTIBULOS, SOTANOS, JARDINES, PATIOS, NI OTROS LUGARES DE TAL PLANTA, NI HACER OBRAS EN DICHS LUGARES. ASIMISMO, LOS CONDOMINOS DEL ULTIMO PISO NO PODRAN OCUPAR LA AZOTEA O TECHO, NI ELEVAR NUEVOS PISOS, NI REALIZAR OTRAS CONSTRUCCIONES. LAS MISMAS RESTRICCIONES SON APLICABLES A LOS DEMAS CONDOMINOS DEL INMUEBLE.

ARTICULO.31.- CADA CONDOMINO PODRA HACER TODA CLASE DE OBRAS Y REPARACIONES EN EL INTERIOR DE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA, PERO LE ESTA PROHIBIDA TODA INNOVACION O MODIFICACION QUE AFECTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES, MUROS DE CARGA U OTROS ELEMENTOS ESENCIALES DEL EDIFICIO O QUE PUEDAN PERJUDICAR A SU ESTABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD O COMODIDAD. TAMPOCO PODRA ABRIR CLAROS O VENTANAS, NI DECORAR O PINTAR LA FACHADA O LAS PAREDES EXTERIORES EN FORMA QUE SE PERJUDIQUE LA ESTETICA GENERAL DEL INMUEBLE. EN CUANTO A LOS SERVICIOS COMUNES E INSTALACIONES GENERALES DEBERA ABSTENERSE DE TODO ACTO, AUN EN EL INTERIOR DE SU PROPIEDAD, QUE IMPIDA O QUE HAGA MENOS EFICIENTE SU OPERACION Y ESTARA OBLIGADO A MANTENER EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y FUNCIONAMIENTO LOS SERVICIOS E INSTALACIONES PROPIAS.

ARTICULO 32.- EN LOS BIENES INMUEBLES HORIZONTALES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SERAN OBLIGATORIAS PARA LOS RESPECTIVOS CONDOMINIOS SUBSANAR POR SU CUENTA, LAS OBRAS QUE REQUIERAN LAS DIVISIONES ENTRE LOCALES, DEPARTAMENTOS, O CASAS, COMO ENTREPISOS, SUELOS, PAVIMENTO, PAREDES U OTRAS DIVISIONES ENTRE LOCALES O TERRENOS COLINDANTES. QUE CONSTITUYA SU AREA EXCLUSIVA PARA TAL EFECTO EL COSTO DE LA REPARACION SE DIVIDIRA EN PARTES IGUALES ENTRE DICHOS CONDOMINIOS

EN LOS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIOS VERTICALES, LAS OBRAS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO QUE REQUIERAN LOS TECHOS EN SU PARTE EXTERIOR Y LOS SOTANOS SERAN POR CUENTA DE TODOS LOS CONDOMINIOS, ASI COMO LA REPARACION DE TODOS LOS DESPERFECTOS OCASIONADOS POR SISMOS, RAYOS, INUNDACIONES O HUNDIMIENTOS DIFERENCIALES.

ARTICULO 33.- PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS EN LOS BIENES COMUNES E INSTALACIONES GENERALES SE OBSERVARAN LAS SIGUIENTES REGLAS:

LAS OBRAS NECESARIAS PARA MANTENER EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO EN BUEN ESTADO DE SEGURIDAD, ESTABILIDAD Y CONSERVACION Y PARA QUE LOS SERVICIOS FUNCIONEN NORMAL Y EFICIENTEMENTE, SERAN EFECTUADOS POR LA MISMA ADMINISTRACION, PREVIA LICENCIA, QUE EN SU CASO, SEA EXPEDIDA POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES DEL MUNICIPIO RESPECTIVO, BASTANDO LA CONFORMIDAD DEL COMITE DE VIGILANCIA SIN NECESIDAD DEL ACUERDO DE LOS CONDOMINIOS, CON CARGO AL FONDO DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION. CUANDO ESTE NO BASTE O SEA PRECISO EFECTUAR OBRAS NO PREVISTAS, LA ADMINISTRACION CONVOCARA A ASAMBLEA DE CONDOMINIOS, A FIN DE QUE, CONFORME LO PREVenga EL REGLAMENTO, RESUELVAN LO CONDUCENTE;

EL PRIMER ENAJENANTE ES RESPONSABLE DE LOS VICIOS OCULTOS DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE EN LO PREVISTO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO. EL RESTO DE LOS CONDOMINIOS PODRA PROCEDER A LA REPARACION DE LOS MISMOS, EN LA PROPORCION QUE CADA UNO REPRESENTA SOBRE EL VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, DEJANDO A SALVO SUS DERECHOS, PARA PROCEDER EN CONTRA DEL ENAJENANTE O PARA HACER EFECTIVA LA FIANZA QUE PREVE EL ARTICULO 12 FRAC XI DE ESTA LEY;

PARA REALIZAR OBRAS COMPLEMENTARIAS QUE, AUNQUE SE TRADUZCAN EN MEJOR ASPECTO O MAYOR COMODIDAD, NO AUMENTE EL VALOR DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, U OBRAS QUE SIN SER NECESARIAS SI LO AUMENTEN, SE REQUIERE DEL VOTO APROBATORIO DEL 51% DE LOS CONDOMINIOS REUNIDOS EN ASAMBLEA,

LAS REPARACIONES O REPOSICIONES URGENTES EN LOS BIENES COMUNES E INSTALACIONES GENERALES PODRAN SER EFECTUADAS POR LOS CONDOMINIOS, EN CASO DE FALTA U OMISION DEL ADMINISTRADOR, QUIEN DEBERA CUBRIR SU COSTO SEGUN LAS REGLAS DE LA GESTION OFICIOSA; Y

NO PODRAN LLEVARSE A CABO OBRAS QUE PONGAN EN PELIGRO LA SEGURIDAD, ESTABILIDAD O CONSERVACION, COMO TAMPOCO LAS QUE AFECTEN LA COMODIDAD EN EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, LAS QUE IMPIDAN PERMANENTEMENTE EL USO DE UNA PARTE O SERVICIO COMUN, AUNQUE SEA DE UN SOLO CONDOMINIO, O SE UBICUEN ENTRE BIENES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL QUE PERTENEZCAN A UN SOLO CONDOMINIO. EN LOS DOS ULTIMOS CASOS LAS OBRAS PODRAN LLEVARSE A CABO SI EXISTE ACUERDO UNANIME ENTRE LOS CONDOMINIOS Y EN EL ULTIMO, SIEMPRE Y CUANDO SE INDEMNICE AL AFECTADO

ARTICULO 34.-TRATANDOSE DE BIENES INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, FINANCIADOS O CONSTRUIDOS POR ORGANISMOS OFICIALES, O BIEN POR ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL O MUNICIPAL LOS CONDOMINIOS NO PODRAN ENAJENAR, ARRENDAR O TRANSMITIR POR NINGUN TITULO, LOS DERECHOS INHERENTES AL DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA, SI NO DESPUES DE CINCO AÑOS DE CELEBRADO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA O PROMESA DE VENTA RESPECTIVO O DE HABER CUBIERTO EL COSTO TOTAL DEL MISMO, ADEMAS DE HABERLO OCUPADO ININTERRUMPIDAMENTE POR EL MISMO

TIEMPO, SALVO ACUERDO ESPECIAL DEL ORGANISMO QUE ENAJENE EL DEPARTAMENTO, VIVIENDA CASA, LOCAL O AREA.

ARTICULO 35.- NO ESTARA SUJETA AL DERECHO DEL TANTO A FAVOR DE LOS DEMAS CONDOMINIOS, LA ENAJENACION DE LOS DERECHOS DE ALGUNO DE ESTOS. EL DERECHO DEL TANTO SE ESTABLECE EXCLUSIVAMENTE A FAVOR DEL ARRENDATARIO EN SU CASO, AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES Y QUE POR MAS DE UN AÑO HAYA VENIDO OCUPANDO CON TAL CARACTER EL DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL, O ESTACIONAMIENTO DE QUE SE TRATE.

EN EL CASO DE QUE SE REFIERE AL PARRAFO ANTERIOR, EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDE, EN SEGUNDO LUGAR, A LOS ORGANISMOS OFICIALES QUE HAYAN FINANCIADO O CONSTRUIDO EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO.

ARTICULO 36.- EN CASO DE QUE UN CONDOMINO DESEARE VENDER LA UNIDAD DE SU EXCLUSIVA PROPIEDAD, LO NOTIFICARA EN PRIMER LUGAR AL ARRENDATARIO SI LO HAY, EN SEGUNDO LUGAR AL PROMOVENTE O AL ORGANISMO OFICIAL QUE HAYA FINANCIADO O CONSTRUIDO EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, POR MEDIO DEL ADMINISTRADOR, DE NOTARIO PUBLICO O JUDICIALMENTE, CON EXPRESION DEL PRECIO OFRECIDO Y DEMAS CONDICIONES DE LA OPERACION. A EFECTO DE QUE, DENTRO DE LOS DIEZ DIAS NATURALES SIGUIENTES, MANIFIESTEN SI HACEN USO DEL DERECHO DE PREFERENCIA AL TANTO.

ARTICULO 37.- SI EL DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA SE ENAJENARE CON INFRACCIÓN DE LO DISPUESTO EN EL PRECEPTO ANTERIOR, EL INQUILINO O EL ORGANISMO OFICIAL QUE HAYA FINANCIADO O CONSTRUIDO EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO PODRA SUBROGARSE EN LUGAR DEL ADQUIRENTE, CON LAS MISMAS CONDICIONES ESTIPULADAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SIEMPRE QUE HAGA USO DEL DERECHO DE RETRACTO, CON EXHIBICIONES DEL PRECIO, DENTRO DE LOS QUINCE DIAS NATURALES SIGUIENTE EN QUE HAYA TENIDO CONOCIMIENTO DE LA ENAJENACION. EN CASO DE QUE LA NOTIFICACION SE HAYA HECHO POR CONDUCTO DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ESTE DEBERA COMPROBAR ANTE EL NOTARIO O QUIEN HAGA SUS VECES, EN FORMA INDUBITABLE, EL DIA Y LA HORA EN QUE HIZO LA NOTIFICACION A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR.

ARTICULO 38.- UNA MISMA PERSONA NO PODRA ADQUIRIR POR SI O POR MEDIO DE OTRA, MAS DE UNA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LOS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIOS FINANCIADOS O CONSTRUIDOS POR ORGANISMOS OFICIALES, EN EL MISMO O EN OTRO, BAJO SANCION DE RESCISION DEL CONTRATO RESPECTIVO. TAMPOCO LAS PERSONAS QUE SIENDO PROPIETARIAS DE UN BIEN INMUEBLE DEL MISMO CARACTER DE USO, PODRAN ADQUIRIR UNA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA EN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO CONSTRUIDOS O FINANCIADOS POR LOS ORGANISMOS PUBLICOS, SIENDO APLICABLE PARA ESTAS LA MISMA SANCION.

CAPITULO V DE LOS GRAVAMENES

ARTICULO 39.- LOS GRAVAMENES SON DIVISIBLES ENTRE LOS DIFERENTES DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS, LOCALES, ESTACIONAMIENTOS O AREAS DE UN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO.

CADA PROPIETARIO PODRA ENAJENAR, HIPOTECAR O GRAVAR EN CUALQUIER OTRA FORMA SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, SIN NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS CONDOMINIOS. EN LA ENAJENACION, GRAVAMEN O EMBARGO DE UN DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO, SE ENTENDERAN COMPRENDIDOS INVARIABLEMENTE LOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES QUE LE SON ANEXOS. LA COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION.

EL DERECHO DE COPROPIEDAD, ENTENDIÉNDOSE POR ESTE EL DERECHO DE USO SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE, SOLO SERA ENAJENABLE, GRAVABLE O EMBARGABLE POR TERCEROS, CONJUNTAMENTE CON EL DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA LOCAL O ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, DEL CUAL SE CONSIDERE ANEXO.

CADA UNO DE LOS CONDOMINOS RESPONDERA SOLO DEL GRAVAMEN QUE CORRESPONDA A SU PROPIEDAD. TODA CLAUSULA QUE ESTABLEZCA MANCOMUNIDAD O SOLIDARIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA RESPONDER DE UN GRAVAMEN SOBRE EL INMUEBLE SE TENDRA POR NO PUESTA.

ARTICULO 40.- LOS CREDITOS QUE SE ORIGINEN POR LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LAS ESCRITURAS CONSTITUTIVAS POR EL REGLAMENTO O POR ESTA LEY Y DEMAS DISPOSICIONES APLICABLES GOZAN DE GARANTIA REAL SOBRE LOS DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS, CASAS O LOCALES, AUNQUE ESTOS SE TRANSMITAN A TERCEROS.

LA INSCRIPCION DE ESTE GRAVAMEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DA DERECHO A TODO INTERESADO PARA OBTENER DEL ADMINISTRADOR Y DE CUALQUIER ACREEDOR UNA LIQUIDACION DE LOS ADEUDOS PENDIENTES. LA LIQUIDACION DEL ADMINISTRADOR SOLO SURTIRA EFECTOS LEGALES SI VA SUSCRITA POR EL PRESIDENTE DEL COMITE DE VIGILANCIA O POR QUIEN LO SUSTITUYA.

CAPITULO VI DE LAS ASAMBLEAS, DEL ADMINISTRADOR Y DEL COMITE DE VIGILANCIA

ARTICULO 41.- LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS ES EL ORGANO SUPREMO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO. SERAN ASAMBLEAS ESPECIALES, LAS CONVOCADAS PARA RESOLVER LOS CASOS PREVISTOS POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 43 Y LAS DEMAS SERAN GENERALES, PARA UNAS Y OTRAS RIGEN LAS SIGUIENTES PREVISIONES:

LAS GENERALES SE CELEBRAN POR LO MENOS UNA POR AÑO Y TANTO ELLAS COMO LAS ESPECIALES CUANTAS VECES SEAN CONVOCADAS CONFORME A LO DISPUESTO POR ESTA LEY Y EL REGLAMENTO;

CADA CONDOMINO GOZARA DE UN NUMERO DE VOTOS IGUAL AL PORCENTAJE DEL VALOR QUE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA, REPRESENTEN EN EL TOTAL DE SU BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO. SALVO EN LOS CASOS EN QUE ESTA LEY EXIJA QUE LAS DECISIONES SEAN TOMADAS POR UN PORCENTAJE DETERMINADO DE LOS CONDOMINOS;

LA VOTACION SERA PERSONAL, NOMINAL Y DIRECTA; PERO EL REGLAMENTO PUEDE FACULTAR LA REPRESENTACION Y DETERMINAR OTRAS FORMAS Y PROCEDIMIENTOS, ATENTO LO DISPUESTO POR LA LEY;

LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA SE TOMARAN POR MAYORIA SIMPLE DE VOTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA PRESENTE LEY O EL REGLAMENTO PRESCRIBAN UNA MAYORIA ESPECIAL EN EL ENTENDIDO DE QUE LOS ACUERDOS QUE EN ELLA SE TOMEN, SERAN OBLIGATORIOS PARA TODOS LOS CONDOMINOS, INCLUYENDO LOS AUSENTES Y AUN LOS DISIDENTES;

CUANDO UN SOLO CONDOMINO REPRESENTA MAS DEL 50% DE LOS VOTOS SE REQUERIRA, ADEMAS, EL 50% DE LOS VOTOS RESTANTES PARA QUE SEAN VALIDOS LOS ACUERDOS. CUANDO NO SE LLEGUE A ACUERDO VALIDO, EL CONDOMINO MAYORITARIO O EL GRUPO DE MINORITARIOS PODRA SOMETER LA DISCREPANCIA A RESOLUCION JUDICIAL, FACULTÁNDOSE A LOS MINORITARIOS PARA HACERSE REPRESENTAR POR PERSONA DISTINTA DEL ADMINISTRADOR;

LAS ASAMBLEAS SERAN PRESIDIDAS EN LA FORMA QUE PREVEA EL REGLAMENTO, FUNGIENDO COMO SECRETARIO DE ELLAS EL ADMINISTRADOR.

EL SECRETARIO LLEVARA UN LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA, AUTORIZADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO Y/O POR EL MUNICIPIO RESPECTIVO, LAS ACTAS POR SU PARTE SERAN AUTORIZADAS CON LA FE DEL PROPIO SECRETARIO O DEL NOTARIO PUBLICO, POR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y DEL COMITE DE VIGILANCIA O QUIEN LO SUSTITUYA, AL CONCLUIR CADA UNA DE LAS ACTAS MENCIONADAS SE HARAN CONSTAR EN DICHO LIBRO.

EN CASO DE FALTA O AUSENCIA DEL SECRETARIO O DE ALGUNO O TODOS LOS MIEMBROS DEL COMITE DE VIGILANCIA, LAS ACTAS SE FIRMARAN POR EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y LAS DEMAS PERSONAS QUE ESTA DESIGNE; Y

EL SECRETARIO SIEMPRE TENDRA A LA VISTA DE LOS CONDOMINOS Y DE LOS ACREEDORES REGISTRALES, EL LIBRO DE ACTAS, Y LES INFORMARA POR ESCRITO A CADA UNO LAS RESOLUCIONES QUE ADOPTE LA ASAMBLEA.

SIN PERJUICIO DE LAS DISPOSICIONES APLICABLES A LAS ASAMBLEAS DE CONDOMINIOS, ESTOS PODRAN ACORDAR OTROS MECANISMOS Y FORMAS PARA TOMAR DECISIONES Y ACUERDOS PARA LA MEJOR ADMINISTRACION DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO DE QUE SE TRATE.

ARTICULO 42.- PARA QUE LA ASAMBLEA SE CELEBRE EN PRIMERA CONVOCATORIA, SE REQUERIRA LA PRESENCIA DE UN MINIMO DE CONDOMINOS QUE REPRESENTEN EL 75% DE LOS DERECHOS SOBRE EL VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO; CUANDO SE REALICE POR SEGUNDA CONVOCATORIA LA ASAMBLEA SE LLEVARA A CABO CON LOS CONDOMINOS QUE REPRESENTEN EL 51%, SI SE EFECTUARE EN RAZON DE TERCERA CONVOCATORIA LAS RESOLUCIONES SE ADOPTARAN POR LA MAYORIA DE LOS PRESENTES

ARTICULO 43.- LA ASAMBLEA TENDRA LAS FACULTADES SIGUIENTES:

NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE AL ADMINISTRADOR, EN LOS TERMINOS DEL REGLAMENTO, EXCEPTO AL QUE FUNJA POR EL PRIMER AÑO, ESTE SERA DESIGNADO POR QUIENES OTORGUEN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, QUIEN EJERCERA EL CARGO HASTA QUE SE VENDA LA TOTALIDAD DE LAS UNIDADES DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO O TRANSCURRA EL PLAZO DE UN AÑO MENCIONADO, SIN VENDERSE LA TOTALIDAD DE DICHAS UNIDADES. EL ADMINISTRADOR PODRA SER O NO ALGUNO DE LOS CONDOMINOS Y LA ASAMBLEA FIJARA LA REMUNERACION RELATIVA, QUE PODRA RENUNCIARSE POR ALGUN CONDOMINO QUE ACEPTE SERVIR GRATUITAMENTE EN EL CARGO.

PRECISAR LAS RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS A CARGO DIRECTO DEL ADMINISTRADOR Y LAS QUE CORRAN A CARGO DE LOS CONDOMINOS, POR ACTOS DE AQUEL, EJECUTADOS EN O CON MOTIVO DEL DESEMPEÑO DE SU CARGO.

EN LOS TERMINOS DE LAS FRACCIONES ANTERIORES, NOMBRAR Y REMOVER AL COMITE DE VIGILANCIA QUE PODRA CONSTITUIRSE CON UN MINIMO DE 3 Y UN MAXIMO DE 5 PERSONAS, DESIGNÁNDOSE ENTRE ESTAS A UN PRESIDENTE Y A LOS RESTANTES COMO VOCALES, EN ESTE ULTIMO CASO, UNA MINORIA QUE REPRESENTE POR LO MENOS EL 25% DEL NUMERO TOTAL DE CONDOMINOS TENDRA DERECHO A DESIGNAR A UNO DE LOS MIEMBROS DEL COMITE.

RESOLVER SOBRE LA CLASE Y MONTO DE GARANTIA QUE DEBA OTORGAR EL ADMINISTRADOR, RESPECTO AL FIEL DESEMPEÑO DE SU MISION Y EL MANEJO DE LOS FONDOS DE SU CUIDADO, TANTO PARA EL MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION CUANTO EL DE RESERVA PARA REPOSICION DE IMPLEMENTOS;

EXAMINAR Y EN SU CASO, APROBAR EL ESTADO DE CUENTA ANUAL QUE SOMETA EL ADMINISTRADOR A SU CONSIDERACION

DISCUTIR Y EN SU CASO, APROBAR EL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL AÑO SIGUIENTE;

ESTABLECER LAS CUOTAS A CARGO DE LOS CONDOMINOS PARA CONSTITUIR UN FONDO DESTINADO A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION, Y OTROS FONDOS DE RESERVA PARA EL MANTENIMIENTO DE REPARACIONES O REPOSICIONES MAYORES, ADQUISICION

DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA Y CONSTRUCCION DE OBRAS NECESARIAS, UTILES O DE ORNATO SEGUN SE DETERMINE POR LA ASAMBLEA. EL PAGO PODRA DIVIDIRSE EN MENSUALIDADES, O CUALQUIER OTRA CLASE DE PARCIALIDADES, QUE HABRAN DE CUBRIRSE POR ADELANTADO, O EN LA FORMA QUE LO DECIDA LA ASAMBLEA, PERO SIEMPRE EN MONTO SUFICIENTE PARA QUE PUEDAN SUFRAGARSE LOS GASTOS CORRESPONDIENTES, SEGUN LO DETERMINE EL REGLAMENTO. EL MONTO DE LOS FONDOS SE INTEGRARA EN PROPORCION AL VALOR DE CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL, ESTACIONAMIENTO O AREA, ESTABLECIDO EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA. LAS APORTACIONES PARA LA CONSTITUCION DE AMBOS FONDOS SERAN DETERMINADAS EN EL REGLAMENTO. EL FONDO SE RESERVARA MIENTRAS NO SE USE Y DEBERA INVERTIRSE EN VALORES DE RENTA FIJA, REDIMIBLES A LA VISTA;

FIJAR LAS MODALIDADES CON QUE SE GARANTICE EL PAGO DE LAS CUOTAS A CARGO DEL CONDOMINO CONFORME A LO DISPUESTO POR ESTA LEY

PROMOVER LO QUE PROCEDA ANTE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, POR CONDUCTO DE LA PERSONA QUE AL EFECTO SE DESIGNE, CUANDO EL ADMINISTRADOR INFRINJA ESTA LEY, EL REGLAMENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA U OTRAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES;

DETERMINAR EL MONTO DE SEGURO DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS O SINIESTROS SEMEJANTES POR LO QUE SE REFIERE A LA PARTE DESTRUCTIBLE DE LAS AREAS DE PROPIEDAD COMUN;

INSTRUIR AL ADMINISTRADOR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 45, FRACCLON I SIN QUE LA FALTA DE DICHAS INSTRUCCIONES LIBERE DICHO CUMPLIMIENTO;

ADOPTAR LAS MEDIDAS CONDUCENTES SOBRE LOS ASUNTOS DE INTERES COMUN QUE NO SE ENCUENTREN COMPRENDIDAS DENTRO DE LAS FUNCIONES CONFERIDAS AL ADMINISTRADOR,

MODIFICAR LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y EL REGLAMENTO DEL MISMO, EN LOS CASOS Y CONDICIONES QUE PREVEAN LA UNA Y EL OTRO, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES; Y

LAS DEMAS QUE LE CONFIEREN LA PRESENTE LEY, EL REGLAMENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

EL PROMOVENTE O CONSTITUYENTE DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO EJERCERA, HASTA LA CELEBRACION DE LA PRIMERA ASAMBLEA, LAS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDA A ESTA Y AL COMITE DE VIGILANCIA.

ARTICULO 44.- LOS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO SERAN ADMINISTRADOS POR LA PERSONA FISICA O MORAL QUE DESIGNE LA ASAMBLEA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 43 FRACCION I DE ESTA LEY Y DEL REGLAMENTO, SALVO EL PRIMER ADMINISTRADOR QUE DEBERA SER DESIGNADO POR EL CONSTITUYENTE DEL REGIMEN EN CONDOMINIO DEL BIEN INMUEBLE.

ARTICULO 45.- CORRESPONDERA AL ADMINISTRADOR:

CUIDAR Y VIGILAR LOS BIENES DEL INMUEBLE EN CONDOMINIO, LOS SERVICIOS COMUNES, PROMOVER LA INTEGRACION, ORGANIZACION Y EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD. ENTRE LOS SERVICIOS COMUNES ESTAN COMPRENDIDOS LOS QUE A SU VEZ SEAN COMPARTIDOS CON OTROS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO, ENTRE DOS O MAS SECCIONES DE UN MISMO BIEN BAJO EL MISMO REGIMEN, O CON VECINOS DE CASAS UNIFAMILIARES, CUANDO ESTEN UBICADAS DENTRO DE UN CONJUNTO O UNIDAD URBANA HABITACIONAL YA SEAN EDIFICIOS, ALAS O SECCIONES DE UNA CONSTRUCCION. LA PRESTACION DE ESTOS SERVICIOS Y LOS PROBLEMAS QUE SURJAN ENTRE DOS O MAS SECCIONES DE UN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, O CON MOTIVO DE LA CONTIGÜEDAD DEL BIEN INMUEBLE BAJO EL MISMO REGIMEN CON OTROS, O CON VECINOS DE CASAS UNIFAMILIARES INTEGRADAS EN UNA UNIDAD, SERAN RESUELTOS EN LAS ASAMBLEAS ESPECIALES CORRESPONDIENTES, DONDE CADA BIEN INMUEBLE, SECCION, EDIFICIO O ALA DE UNA CONSTRUCCION, SERA REPRESENTADO POR SU ADMINISTRADOR O LA PERSONA DESIGNADA ESPECIALMENTE PARA EL EFECTO DE LA ASAMBLEA;

RECABAR Y CONSERVAR LOS LIBROS Y LA DOCUMENTACION RELACIONADAS CON EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, LOS QUE EN TODO TIEMPO PODRAN SER REVISADOS POR LOS CONDOMINOS;

ATENDER LA OPERACION DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS GENERALES;

REALIZAR TODOS LOS ACTOS DE ADMINISTRACION Y CONSERVACION;

CONTRATAR EL SEGURO DE PROTECCION PARA LAS AREAS DE PROPIEDAD COMUN Y DETERMINAR SU FORMA DE PAGO;

CONTRATAR LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PARA LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, DIVIDIENDO LOS PAGOS EN RAZON DEL VALOR NOMINAL QUE CORRESPONDA A CADA CONDOMINO Y AL MENSAJE DE CADA DEPARTAMENTO VIVIENDA, CASA O LOCAL.

REALIZAR LAS OBRAS REFERIDAS EN LA FRACCION I DEL ARTICULO 33 DE ESTA LEY;

EJECUTAR LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS, SALVO QUE ESTAS DESIGNEN A OTRA PERSONA PARA DICHO EFECTO;

RECAUDAR DE LOS CONDOMINOS, LO QUE A CADA UNO LE CORRESPONDA APORTAR PARA LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACION Y DE RESERVA;

EFFECTUAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, CON CARGO A LOS FONDOS DEL MISMO EN LOS TERMINOS DEL REGLAMENTO;

OTORGAR RECIBOS A CADA UNO DE LOS CONDOMINOS, POR LAS CANTIDADES QUE SE APORTEN PARA LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y DE RESERVA. EN ESTOS RECIBOS SE EXPRESARAN, EN SU CASO, LOS SALDOS A CARGO DE CADA CONDOMINO;

ENTREGAR MENSUALMENTE A CADA CONDOMINO, RECABANDO CONSTANCIA DE QUIEN LO RECIBA SI LE RESULTA POSIBLE, UN ESTADO DE CUENTA QUE MUESTRE: UNA RELACION PORMENORIZADA DE LOS GASTOS DEL MES ANTERIOR EFECTUADOS CON CARGO AL FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y UN ESTADO CONSOLIDADO QUE MUESTRE LOS MONTOS DE LAS APORTACIONES Y DE CUOTAS PENDIENTES DE CUBRIRSE. EL ADMINISTRADOR TENDRA A DISPOSICION DE LOS CONDOMINOS QUE QUIERAN CONSULTARLA UNA RELACION DE LOS MISMOS, DONDE CONSTEN LAS CANTIDADES QUE CADA UNO DE ELLOS TENGA APORTADAS PARA LOS FONDOS DE MANTENIMIENTOS Y ADMINISTRACION Y FINES PARA EL QUE SE DESTINARA EN EL MES SUBSIGUIENTE O, EN SU CASO, MONTO Y RELACION DE ADEUDOS POR CUBRIRSE.

EL CONDOMINO TENDRA UN PLAZO DE CINCO DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA ENTREGA DE DICHA DOCUMENTACION, PARA FORMULAR LAS OBSERVACIONES Y OBJECIONES QUE CONSIDERE PERTINENTES. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO SE CONSIDERARA QUE ESTA DE ACUERDO CON LA MISMA, A RESERVA DE LA APROBACION DE LA ASAMBLEA, EN LOS TERMINOS DE LA FRACCION V, DEL ARTICULO 43;

CONVOCAR A ASAMBLEA CUANDO MENOS CON CINCO DIAS DE ANTICIPACION A LA FECHA DE LA MISMA, INDICANDO LUGAR DENTRO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO O EL QUE SE HAYA FIJADO EN EL REGLAMENTO, MAS EL DIA Y HORA EN QUE SE CELEBRARA, INCLUYENDO EL ORDEN DEL DIA. LOS CONDOMINOS, LOS USUARIOS EN EL CASO DEL TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 28, O SUS REPRESENTANTES, SERAN NOTIFICADOS POR ESCRITO EN EL LUGAR QUE, PREVIAMENTE SE HAYA NOTIFICADO AL ADMINISTRADOR POR ESCRITO PARA DICHO PARTICULAR Y, EN SU DEFECTO, EN LA VIVIENDA O LOCAL QUE LES CORRESPONDA.

ADEMAS DE LA ENTREGA O ENVIO DE LA COMUNICACION ANTERIOR, EL ADMINISTRADOR COLOCARA LA CONVOCATORIA EN UNO O MAS LUGARES VISIBLES DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO.

LOS CONDOMINIOS PODRAN CONVOCAR A ASAMBLEA SIN INTERVENCION DEL ADMINISTRADOR CUANDO ACREDITEN, ANTE JUEZ COMPETENTE, QUE REPRESENTAN COMO MINIMO EL 30% DE LOS CONDOMINIOS. TAMBIEN EL COMITE DE VIGILANCIA PODRA CONVOCAR A ASAMBLEA; SIEMPRE QUE EXISTA LA CONCURRENCIA DE MAS DEL 25% DE LOS CONDOMINIOS. EN AMBOS CASOS LA ASAMBLEA TENDRA VALIDEZ SI SE SATISFACEN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 42 DE ESTA LEY.

EXIGIR, CON LA REPRESENTACION DE LOS DEMAS CONDOMINIOS, AL INFRACTOR DE ESTA LEY O EL REGLAMENTO, LAS RESPONSABILIDADES EN QUE INCURRA;

CUIDAR LA DEBIDA OBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY, EL REGLAMENTO Y DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA;

REALIZAR LAS DEMAS FUNCIONES Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES QUE ESTABLECEN A SU CARGO, LA LEY, EL REGLAMENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, ASI COMO LAS QUE SE DETERMINEN POR LA ASAMBLEA, Y

EN RELACION CON SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, REPRESENTAR A LOS CONDOMINIOS CON FACULTADES DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2528 DEL CODIGO CIVIL, SALVO QUE EL REGLAMENTO, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O LA ASAMBLEA LE RESTRINJA TALES FACULTADES.

ARTICULO 46.- EL COMITE DE VIGILANCIA TENDRA LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES Y DEBERES:

VIGILAR QUE EL ADMINISTRADOR EJERZA SUS FUNCIONES DE ACUERDO CON ESTA LEY Y EL REGLAMENTO, ADEMAS EJECUTE, LOS ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS;

REVISAR EL INFORME DE INGRESOS Y GASTOS QUE DEBERA RENDIR EL ADMINISTRADOR, QUIEN PARA EL EFECTO DEBERA ENTREGARLO AL COMITE CON UNA ANTICIPACION MINIMA DE DIEZ DIAS A LA CELEBRACION DE LA ASAMBLEA,

CONSTATAR QUE EL ADMINISTRADOR REALICE LA INVERSION DEL FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICIÓN O REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD APLICABLE;

ENTREGAR A LA ASAMBLEA LAS OBSERVACIONES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO;

INFORMAR A LA ASAMBLEA DE LA CONSTATAACION QUE HAGA RESPECTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONDOMINIOS, CON QUE DE CUENTA EL ADMINISTRADOR:

COADYUVAR CON EL ADMINISTRADOR EN OBSERVACIONES A LOS CONDOMINIOS SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES;

CONVOCAR A ASAMBLEA DE CONDOMINIOS CUANDO A SU REQUERIMIENTO EL ADMINISTRADOR NO LO HAGA DENTRO DE LOS TRES DIAS SIGUIENTES DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 45 FRACCION XIII;

INFORMAR A LA ASAMBLEA DE IRREGULARIDADES EN QUE HAYA INCURRIDO EL ADMINISTRADOR, CON LA NOTIFICACION PREVIA A ESTE PARA QUE COMPAREZCA EN LA ASAMBLEA, SIN NECESIDAD DEL REQUERIMIENTO PRECITADO CUANDO A SU JUICIO SEA NECESARIO; Y

LAS DEMAS QUE SE DERIVEN DE ESTA LEY Y DE LA APLICACION DE OTRAS QUE IMPONGAN DEBERES A SU CARGO; ASI COMO DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y DEL REGLAMENTO.

ARTICULO 47.- EN RELACION CON LOS BIENES COMUNES, EL ADMINISTRADOR TENDRA LAS FACULTADES DE REPRESENTACION DE UN APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACION; EN EL ENTENDIDO DE QUE AQUELLAS FACULTADES QUE

REQUIERAN CLAUSULA ESPECIAL NECESITARAN ACUERDO DE LA ASAMBLEA APOYADO POR LOS CONDOMINOS QUE REPRESENTEN, CUANDO MENOS EL 51% DE LOS MISMOS.

LAS MEDIDAS QUE ADOPTE Y LAS DISPOSICIONES QUE DICTE EL ADMINISTRADOR DENTRO DE SUS FUNCIONES Y CON BASE EN LA LEY Y EL REGLAMENTO SERAN OBLIGATORIAS PARA TODOS LOS CONDOMINOS. LA ASAMBLEA. POR LA MAYORIA QUE FIJE EL REGLAMENTO, PODRA MODIFICAR O REVOCAR DICHAS MEDIDAS.

ARTICULO 48.- EL ADMINISTRADOR Y EL COMITE DE VIGILANCIA ELECTOS, DESEMPEÑARAN SUS FUNCIONES HASTA QUE SE ELIJAN NUEVOS FUNCIONARIOS Y ESTOS TOMEN POSESION DE SU CARGO.

CAPITULO VII DEL REGLAMENTO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO

ARTICULO 49.- EL REGLAMENTO, ACORDE A LAS DISPOSICIONES DE LA PRESENTE LEY CONTENDRA, POR LO MENOS, LO SIGUIENTE:

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS REFERIDOS A LOS BIENES DE USO COMUN, ESPECIFICANDO CUALES SON ESTOS ULTIMOS, ASI COMO LAS LIMITACIONES A QUE QUEDA SUJETO EL EJERCICIO DEL DERECHO DE USAR TALES BIENES Y LOS PROPIOS.

LAS MEDIDAS CONVENIENTES PARA LA MEJOR ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y OPERACION DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, EN ATENCION A LO DISPUESTO POR LA PRESENTE LEY;

LAS DISPOSICIONES NECESARIAS QUE PROPICIEN LA INTEGRACION, ORGANIZACION Y DESARROLLO DE LA COMUNIDAD;

FORMAS DE CONVOCAR Y NOTIFICAR PARA LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS Y PERSONA QUE LA PRESIDIRA;

FORMAS DE DESIGNACION, FACULTADES, PODERES, REQUISITOS, BASES DE REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR Y CASOS EN QUE PROCEDA SU REMOCION, SEGUN LO PRECEPTUADO POR LA PRESENTE LEY;

EL PROCEDIMIENTO PARA NOMBRAR Y REMOVER AL COMITE DE VIGILANCIA Y REQUISITOS QUE DEBERAN DE REUNIR SUS INTEGRANTES; Y

LAS MATERIAS QUE LE RESERVEN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y LA PRESENTE LEY.

CAPITULO VIII DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 50.- CUANDO UN BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO CONSTE DE DISTINTAS PARTES QUE CONFORMEN LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS DESTINADOS A SERVIR UNICAMENTE A UNA PARTE DEL CONJUNTO, LOS GASTOS ESPECIALES QUE DE ELLOS SE DERIVEN, SERAN A CARGO DEL GRUPO DE CONDOMINOS BENEFICIADOS. ESTA MODALIDAD PODRA REGULARSE EN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO O EN SU REGLAMENTO.

EN EL REGLAMENTO PODRA ESTABLECERSE ADEMAS, NORMAS ESPECIALES PARA EL REPARTO DE LOS GASTOS.

ARTICULO 51.- LAS CUOTAS PARA GASTOS COMUNES QUE LOS CONDOMINOS NO CUBRAN MENSUALMENTE, CAUSARAN INTERESES AL TIPO LEGAL A MENOS QUE OTRO SE FIJE POR EL REGLAMENTO, POR LA ASAMBLEA O POR EL CONSTITUYENTE DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, SIEMPRE Y CUANDO NO SEA MAYOR AL 10% ANUAL, SIN QUE LAS DETERMINACIONES DE ESTA

PUEDAN APLICARSE RETROACTIVAMENTE. RIGE PARA ESTOS CASOS LO DISPUESTO POR EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO EN SUS ARTICULOS 2367 AL 2371.

ARTICULO 52.- CONSTITUYE TITULO QUE LLEVA APAREJADA EJECUCION EN LA VIA CIVIL, EL ESTADO DE LIQUIDACION DE ADEUDOS QUE SE EXPIDA POR EL ADMINISTRADOR, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 436 Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO, DEBIENDO CONSTAR LA FIRMA DE CONFORMIDAD DEL PRESIDENTE DEL COMITE DE VIGILANCIA O EN SU CASO, DEL CONSTITUYENTE DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO SI NO SE HA CELEBRADO LA PRIMERA ASAMBLEA DE CONDOMINOS, ACOMPAÑÁNDOSE DE COPIA CERTIFICADA DE LA PARTE RELATIVA DEL ACTA DE ASAMBLEA, O DEL REGLAMENTO, O DE LA DETERMINACION DEL CONSTITUYENTE DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO SEGUN SEA EL CASO, EN LA QUE SE HAYAN ESTABLECIDO LAS CUOTAS A CARGO DE LOS CONDOMINOS PARA LOS FONDOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION Y DE RESERVA. ESTA ACCION SOLO PODRA EJERCERSE CUANDO EXISTAN POR LO MENOS DOCE MENSUALIDADES PENDIENTES DE PAGO, O DOS CUOTAS SI SE TRATA DE PERIODOS MAYORES.

ARTICULO 53.- LOS NOMBRAMIENTOS DEL ADMINISTRADOR Y DEL PRESIDENTE DEL COMITE DE VIGILANCIA, PARA LOS EFECTOS DE LA EXPEDICION DEL CERTIFICADO DE ADEUDOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR Y EL EJERCICIO DE LA ACCION RESULTANTE, SE ACREDITARAN CON COPIA CERTIFICADA DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA DONDE SE HUBIESEN HECHO LAS DESIGNACIONES, O DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES, CUANDO NO SE HUBIESE CELEBRADO LA PRIMERA ASAMBLEA SIN MAS REQUISITOS, QUEDANDO A CARGO DEL DEUDOR LA PRUEBA DE CUALQUIER CUESTIONAMIENTO EN CONTRARIO.

EL EJERCICIO DE LA ACCION EN LA VIA CIVIL CORRESPONDE AL ADMINISTRADOR, QUIEN ACTUARA AL EFECTO CON LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 45.

ARTICULO 54.- EL REGLAMENTO PODRA ESTABLECER QUE CUANDO ALGUN CONDOMINO CAIGA EN MORA EL ADMINISTRADOR DISTRIBUIRA EL IMPORTE DE ADEUDO CAUSADO Y QUE SE SIGA CAUSANDO ENTRE LOS RESTANTES CONDOMINOS EN PROPORCION AL VALOR DE SUS PROPIEDADES, HASTA LA RECUPERACION DE DICHO ADEUDO. EN ESTE CASO, EL ADMINISTRADOR REEMBOLSARA A LOS AFECTADOS POR DICHO CARGO LAS CANTIDADES QUE HUBIESEN APORTADO, MAS LOS INTERESES QUE RESULTEN.

ARTICULO 55.- EL CONDOMINO QUE SE ENCUENTRE EN MORA, NO GOZARA DEL DERECHO DE VOZ NI DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS. PARA EFECTOS DEL QUORUM DE ASISTENCIA Y DE LOS PORCENTAJES DE VOTACION, ESTOS SE REAJUSTARAN CON LOS CONDOMINOS RESTANTES QUE ESTEN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

ARTICULO 56.- EL CONDOMINO QUE REITERADAMENTE INCUMPLA CON SUS OBLIGACIONES, ADEMAS DE SER RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE A LOS DEMAS PODRA SER DEMANDADO Y EN SU CASO CONDENADO A LA VENTA DE SU DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL, O AREA EN SUBASTA PUBLICA, RESPETÁNDOSE EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TERMINOS DE ESTA LEY Y DEL REGLAMENTO. LA DETERMINACION DE DEMANDAR SE RESOLVERA EN LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS, POR UN MINIMO DEL 75% DE LOS PRESENTES, SIN QUE POR ESTE MOTIVO PUEDA ENTENDERSE LIBERADO O DISPENSADO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES OMITIDAS, QUE EN SU CASO SERAN CUBIERTAS RESPETANDO LOS DERECHOS DE ACREEDOR PREFERENTE, CON EL PRODUCTO DE LA SUBASTA RESPECTIVA. A DICHA ASAMBLEA DEBERA SER CONVOCADO EL CONDOMINO MOROSO O INFRACTOR A FIN DE QUE EXPRESE LO QUE A SU DERECHO CONVenga.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE ARTICULO SE ENTENDERA POR INCUMPLIMIENTO REITERADO DE OBLIGACIONES, SALVO QUE OTRA COSA DETERMINE EL REGLAMENTO, LAS OMISIONES QUE ORIGINEN MAS DE UNA RECLAMACION JUDICIAL EN CONTRA DEL MOROSO.

ARTICULO 57.- SI QUIEN NO CUMPLE SUS OBLIGACIONES FUESE UN OCUPANTE NO PROPIETARIO EL ADMINISTRADOR LE DEMANDARA PREVIO CONSENTIMIENTO DEL CONDOMINO, LA DESOCUPACION DEL DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O AREA CUALQUIERA QUE SEA EL TITULO O CAUSA

DE LA OCUPACION. SI EL CONDOMINO SE OPUSIERA, SE PROCEDERA CONTRA ESTE Y EL OCUPANTE EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO ANTERIOR.

ARTICULO 58.- LOS CONDOMINOS CUBRIRAN PRIMERAMENTE LOS IMPUESTOS Y LOS DERECHOS SOBRE EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO QUE SEÑALEN LAS LEYES HACENDARIAS CORRESPONDIENTES, PARA QUE INMEDIATAMENTE INICIEN CON EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE CORRESPONDA A CADA DEPARTAMENTO, VIVIENDA, CASA, LOCAL O ESPACIO, INCLUYENDO EN ESTE LA PARTE PROPORCIONAL DE LAS ÁREAS DE USO COMUN

ARTICULO 59.- LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON MOTIVO DE LA INTERPRETACION Y APLICACION DE LA PRESENTE LEY, DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, DE LOS REGLAMENTOS CORRESPONDIENTES Y DE LOS ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE SUS UNIDADES, ASI COMO DE LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, SERAN SOMETIDAS AL ARBITRAJE, PREVISTO EN EL REGLAMENTO EN LOS TERMINOS Y CON LAS FORMALIDADES QUE ESTE PREVenga, O A LOS TRIBUNALES COMPETENTES, EN CASO DE QUE LAS PARTES EN PUGNA ASI LO DECIDAN. PARA EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL EL REGLAMENTO DE CADA CONDOMINO DEBERA ESTABLECER QUIENES PUEDAN SERVIR COMO ARBITROS CUANDO SE TRATE DE EJERCITAR ACCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE PAGOS EN PESOS POR CONCEPTOS DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO, ADMINISTRACION Y FONDO DE RESERVA, NO SERA NECESARIO QUE SE SIGA EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL.

CAPITULO IX DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO

ARTICULO 60.- SI EL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO SE DESTRUYERE EN SU TOTALIDAD O EN UNA PROPORCION QUE REPRESENTA POR LO MENOS LA MITAD DE SU VALOR, SEGUN DICTAMEN PRACTICADO POR PERSONA LEGALMENTE AUTORIZADO O EN SU DEFECTO POR PERITO EN LA MATERIA DESIGNADO POR LA AUTORIDAD JUDICIAL, UNA MAYORIA DE CONDOMINOS QUE REPRESENTA POR LO MENOS EL 51% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD, PODRA ACORDAR LA RECONSTRUCCION O LA DIVISION DEL TERRENO Y DE LOS BIENES COMUNES QUE QUEDEN, O EN SU CASO LA VENTA DEL INMUEBLE, CON ARREGLO A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES SOBRE CONSTRUCCION, PLANIFICACION, DESARROLLO Y OTROS QUE FUEREN APLICABLES.

SI LA DESTRUCCION NO ALCANZA LA GRAVEDAD QUE SE INDICA, LOS ACUERDOS A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, SERAN TOMADOS POR UNA MAYORIA ESPECIAL DE LOS CONDOMINOS QUE REPRESENTEN POR LO MENOS EL 75% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

SI EL ACUERDO DE QUE SE TRATE ES POR LA RECONSTRUCCION LOS CONDOMINOS EN MINORIA ESTARAN OBLIGADOS A CONTRIBUIR A ELLA EN LA PROPORCION QUE LES CORRESPONDAN, O A ENAJENAR SUS DERECHOS A FAVOR DE LA MAYORIA.

SI EN EL TERMINO DE SEIS MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL ACUERDO RESPECTIVO, LOS MINORITARIOS NO HUBIEREN OPTADO POR ALGUNA DE LAS OPCIONES ANTERIORES, LA ENAJENACION SERA FORZOSA A PRECIO DEL AVALUO PRACTICADO POR CORREDOR PUBLICO O POR INSTITUCION DE CREDITO QUE SE DESIGNA EN PROCEDIMIENTO JUDICIAL DONDE SERA OIDA DICHA MINORIA.

ARTICULO 61.- EN CASO DE RUINA DEL BIEN DE QUE SE TRATE, UNA MAYORIA DE LOS CONDOMINOS QUE REPRESENTEN EL 51% DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD PODRA RESOLVER, PREVIO DICTAMEN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA RECONSTRUCCION, LA DEMOLICION DE LOS BIENES COMUNES O EN SU CASO LA VENTA SEGUN LAS PREVISIONES DEL ARTICULO ANTERIOR.

CAPITULO X

REGIMEN DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA MERCADOS O PLAZAS COMERCIALES

ARTICULO 62.- ES DE INTERES PUBLICO LA CONSTRUCCION DE MERCADOS O PLAZAS COMERCIALES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DICHO INTERES PUEDE SER SATISFECHO POR EL ESTADO, POR LOS MUNICIPIOS, EMPRESAS DE PARTICIPACION ESTATAL; Y POR PERSONAS FISICAS O MORALES.

ARTICULO 63.- EN LOS MERCADOS Y PLAZAS COMERCIALES QUE SE CONSTITUYAN BAJO ESTE REGIMEN, SE PODRA DESTINAR PARA LOS COMERCIANTES AMBULANTES, UN AREA QUE NO SERA MENOR A LA QUINTA PARTE DE LA SUPERFICIE TOTAL DE ELLOS, SIEMPRE Y CUANDO LO AUTORICE LA ASAMBLEA DE CONDOMINOS.

ARTICULO 64.- EL ADMINISTRADOR DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO, SIN LESIONAR LOS DERECHOS DE LOS CONDOMINOS, SEÑALARÁ A LOS COMERCIANTES AMBULANTES EL SITIO DEL AREA AUTORIZADA POR LA ASAMBLEA, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, EN EL CUAL PODRA CADA UNO DE ELLOS EJERCER SU COMERCIO.

ARTICULO 65.- LO DISPUESTO EN ESTE CAPITULO NO LIMITA LAS FACULTADES QUE EN MATERIA DE MERCADO CONFIEREN LAS LEYES Y REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS A LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTICULO 66.- LOS CONDOMINOS PODRAN ACORDAR CAMBIOS UNICA Y EXCLUSIVAMENTE RESPECTO AL GIRO COMERCIAL DE CADA LOCAL, CONTANDO CON LA APROBACION DE LA ASAMBLEA, PERO NO PODRAN DECLARAR EXTINGUIDO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DESTINADO A MERCADO O PLAZA COMERCIAL, SI NO CUENTA CON EL 90% DE VOTOS CORRESPONDIENTES.

ARTICULO 67.- PARA LOS EFECTOS DEL ARTICULO ANTERIOR EL REGLAMENTO DEL MERCADO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEBERA PREVER LOS GIROS COMERCIALES QUE POR SECCIONES, AREAS O UBICACION ESPECIFICA, PODRAN LLEVAR A CABO EN LO INDIVIDUAL CADA CONDOMINO.

ARTICULO 68.- AL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DEL MERCADO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SON APLICABLES LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

EL PRIMER ADMINISTRADOR SERA NOMBRADO POR EL MUNICIPIO A PROPUESTA EN TERNA PRESENTADA POR EL CONSTITUYENTE DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CORRESPONDA, SIENDO APLICABLE EN ESTE CASO LA DISPOSICION CONTENIDA EN EL ARTICULO 43 FRACCION I RELATIVA A LA DURACION DEL ENCARGO.

SI LOS CONDOMINOS NO CELEBRAN LA ASAMBLEA GENERAL DENTRO DE LOS 30 DIAS NATURALES A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SEA NECESARIO NOMBRAR EL ADMINISTRADOR, EL AYUNTAMIENTO DE QUE SE TRATE DESIGNARA UN ADMINISTRADOR PROVISIONAL, QUIEN EN TRES DIAS CONVOCARA PARA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS, POR MEDIO DE AVISO QUE SE FIJARA EN LUGARES VISIBLES DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y DE UNA PUBLICACION, POR UNA SOLA VEZ EN EL PERIODICO OFICIAL Y CON CINCO DIAS DE ANTICIPACION POR LO MENOS. ESTA ASAMBLEA DEBERA CELEBRARSE DENTRO DE LOS 15 DIAS SIGUIENTES A LA PUBLICACION DE LA CONVOCATORIA.

DE NO CONCURRIR A LA ASAMBLEA LA MAYORIA DE CONDOMINOS SE CONVOCARA A ESTOS POR SEGUNDA VEZ, TAL Y COMO SE DISPONE EN LAS FRACCIONES QUE ANTECEDEN, Y SUS ACUERDOS SE TOMARAN POR MAYORIA DEL NUMERO DE CONDOMINOS QUE ASISTAN A LA ASAMBLEA.

A EXCEPCION DEL PRIMERO, EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR TENDRA UNA DURACION MAXIMA DE 3 AÑOS.

ARTICULO 69.- LAS CONTROVERSIAS QUE SURJAN RESPECTO DE LAS CUESTIONES DE QUE TRATAN ESTE CAPITULO SE RESOLVERAN POR:

LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE SI SE AFECTA UNICAMENTE DERECHOS CIVILES; Y

LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS COMPETENTES CUANDO AFECTE RELACIONES DE ORDEN ADMINISTRATIVO ENTRE LA AUTORIDAD Y LOS CONDOMINIOS.

ARTICULO 70.- EL MUNICIPIO RESPECTIVO, A TRAVES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS CORRESPONDIENTES, PODRA EN CUALQUIER TIEMPO SUPERVISAR EL FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS Y PLAZAS COMERCIALES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PARA CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES. ASI COMO DE LOS DEMAS DERECHOS Y OBLIGACIONES A CARGO DE LOS CONDOMINIOS.

ARTICULO 71.- A SOLICITUD DE MAS DEL 50% DE LOS CONDOMINIOS PODRAN PRACTICARSE AUDITORIAS A LOS MERCADOS Y PLAZAS COMERCIALES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. SI DE LA AUDITORIA RESULTARE RESPONSABILIDADES A CARGO DEL ADMINISTRADOR, LA ASAMBLEA PROCEDERA A DESTITUIRLO DE INMEDIATO DE SUS FUNCIONES Y A DESIGNAR UN ADMINISTRADOR INTERINO EN TANTO LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS INTEGRA LA TERNA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 68, SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE HUBIERE INCURRIDO EL ADMINISTRADOR, SEAN ESTAS CIVILES O PENALES, MISMAS QUE SERAN EXIGIBLES POR LOS CONDOMINIOS EN CUALQUIER MOMENTO, REPRESENTADOS POR LA ASAMBLEA O POR LA PERSONA QUE ESTA DESIGNE.

ARTICULO 72.- EL ADMINISTRADOR SERA EL EJECUTOR DE LOS ACUERDOS TOMADOS POR LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS Y DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DICTADAS POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTICULO 73.- EN LOS BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIOS DESTINADOS A MERCADO, FINANCIADOS CON RECURSOS DE GOBIERNO SEA FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL O BIEN PROVENIENTES DE FIDEICOMISOS PUBLICOS, SE APLICARAN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

LOS PROPIETARIOS DE LOCALES TIENEN LA OBLIGACION DE DAR LA APORTACION CORRESPONDIENTE PARA LA CONTRATACION DE UN SEGURO PARA DAÑOS MATERIALES DEL INMUEBLE;

NINGUN CONDOMINO PUEDE ADQUIRIR MAS DE DOS LOCALES A NOMBRE PROPIO, DE SU CONYUGE, O DE SUS HIJOS, SIEMPRE Y CUANDO ESTOS ULTIMOS SEAN SOLTEROS O NO TENGAN HIJOS.

LAS PERSONAS MENORES DE 18 AÑOS SOLO PODRAN SER PROPIETARIAS DE LOCALES POR VIA HEREDITARIA O JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO.

EL DERECHO AL TANTO CORRESPONDE UNICAMENTE A LA ENTIDAD O ENTIDADES QUE FINANCIARON, SIEMPRE Y CUANDO LA DEUDA DE LOS CONDOMINIOS EN SU CONJUNTO SUBSISTA.

LOS CONDOMINIOS DEBERAN ABSTENERSE DE CUALQUIER PRACTICA QUE LESIONE LOS INTERESES DEL MERCADO Y PLAZA COMERCIAL DENTRO DE LAS CUALES SE ENCUENTRA LA DE EJERCER EL COMERCIO EN LAS INMEDIACIONES DEL INMUEBLE; Y

SI LOS CONDOMINIOS ABANDONAN POR MAS DE TRES MESES SUS LOCALES SE PROCEDERA A LA RESCISION DEL CONTRATO RESPECTIVO, SALVO LOS CASOS QUE DECIDA LA ASAMBLEA.

ARTICULO 74.- PARA LOS EFECTOS DE LA FRACCION V DEL ARTICULO ANTERIOR LAS ENTIDADES QUE FINANCIEN A LOS MERCADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEBERAN LLEVAR UN PADRON PERFECTAMENTE DEPURADO DE LOCATARIOS.

ARTICULO 75.- EL ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO DESTINADO A MERCADO Y PLAZA COMERCIAL, REQUERIRA EL ACUERDO DE ASAMBLEA CON EL SOPORTE DE MAS DEL 50% DE LOS CONDOMINIOS, SIEMPRE Y CUANDO NO SE TRATE DE BIENES

INMUEBLES EN CONDOMINIO FINANCIADOS POR LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL O MUNICIPAL.

ARTICULO 76.- EN EL CASO DE MERCADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FINANCIADOS POR ORGANISMO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL O MUNICIPAL, EL PROMOVENTE VENDERA LOS LOCALES A PERSONAS QUE HAGAN DEL COMERCIO SU OCUPACION HABITUAL, CON LA LIMITANTE DE QUE SOLO PODRAN ADQUIRIRSE DOS LOCALES POR PERSONA SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLA CON LO ENUNCIADO EN EL REGLAMENTO INTERNO DEL BIEN INMUEBLE EN CONDOMINIO Y EN GENERAL LO ESPECIFICADO EN LA PRESENTE LEY.

ARTICULO 77.- EN CASO DE ENAJENACION POR LOS CONDOMINOS DE LOS LOCALES DE UN MERCADO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FINANCIADO POR LA ADMINISTRACION PUBLICA ESTATAL O MUNICIPAL, EL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE DECIDIRA QUIEN TIENE EL DERECHO DEL TANTO, CON BASE EN EL PADRON DE SOLICITANTES QUE AL EFECTO SE INTEGRE.

TRANSITORIOS

PRIMERO: ESTA LEY ENTRARA EN VIGOR AL DIA SIGUIENTE DE SU PUBLICACION EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.

SEGUNDO: SE ABROGA LA LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL ESTADO DE CHIAPAS PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 1977.

TERCERO: SE DEROGAN TODAS LAS DISPOSICIONES QUE SE OPONGAN A LA PRESENTE LEY.

EL EJECUTIVO DEL ESTADO DISPONDRA SE PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS; A LOS SEIS DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. D.P. C. MIGUEL A. CAL Y MAYOR GUTIERREZ. D.S. C. ROGER DE COSS CORZO.- RUBRICAS.

DE CONFORMIDAD CON LA FRACCION I DEL ARTICULO 42 DE LA CONSTITUCION POLITICA LOCAL Y PARA SU OBSERVANCIA, PROMULGO EL PRESENTE DECRETO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

ROBERTO ALBORES GUILLEN.- GOBERNADOR DEL ESTADO.- ARELY MADRID TOVILLA.- SECRETARIA DE GOBIERNO.- RUBRICAS.

LAS FIRMAS DE ESTE DOCUMENTO CORRESPONDEN A LA PROMULGACION DEL DECRETO NUMERO 136.- LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE CHIAPAS.

* SE EXPIDE EL 6 DE ENERO DE 1998, PUBLICADO BAJO DECRETO #136, MEDIANTE PERIODICO OFICIAL #004 DE FECHA 28 DE ENERO DE 1998.