



PODER LEGISLATIVO

DECRETO 1695

EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DECRETA:

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1º.- Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en Condominio.

La creación del régimen de propiedad en Condominio no da origen al nacimiento de una persona jurídica, sin embargo, el hecho de someterse a este régimen obliga a los interesados a acatar las resoluciones que mediante votación y en los términos de la presente ley, acuerden los Condóminos en las Asambleas respectivas.

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

I.- Administrador.- Persona física o moral nombrado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un Condominio.

II.- Áreas y Bienes Comunes: Son aquellos que pertenecen en forma pro indivisa a los Condóminos, y su uso estará regulado por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los Condóminos y Ocupantes, y sobre las cuales los propietarios de cada Unidad de Propiedad Exclusiva mantienen un derecho de Copropiedad sobre los elementos y partes



PODER LEGISLATIVO

que sirven al inmueble, y que son necesarios para su adecuado uso y disfrute en términos de lo establecido por el artículo 956 del Código Civil;

III.- Asamblea: Es el órgano supremo del Condominio, conformada por la reunión de todos los Condóminos, celebrada de acuerdo a esta ley y al Reglamento del Condominio, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, los asuntos de interés común de los Condóminos respecto al Condominio;

IV.- Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Son aquellos bienes que siendo comunes, se señalen en la Escritura Constitutiva del Condominio o en el Reglamento del mismo, como de uso exclusivo a una Unidad o grupo de Unidades de Propiedad Exclusiva;

V.- Código Civil: El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur;

VI.- Condominio: Se denominará Condominio al grupo de lotes de terrenos, o departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

VII.- Condómino: La persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio, incluso cuando haya adquirido dichos derechos o beneficios, mediante contrato preparatorio o privado, y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva;

VIII.- Condominio Maestro: Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, 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 Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades, construcciones e instalaciones, etc., y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro;



PODER LEGISLATIVO

IX.- Escritura Constitutiva: Es el documento público mediante el cual se afecta un inmueble bajo el régimen de propiedad en Condominio, estableciendo las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del Condominio;

X.- Ley: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California Sur;

XI.- Mayoría Simple: El 50% más uno del total de votos o Condóminos, según sea el caso;

XII.- Mediación: Es una forma no coactiva de solución de problemas, alternativo a la vía jurisdiccional, implementado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California Sur a través del Centro de Mediación, mediante el cual se busca solucionar conflictos de diversa naturaleza suscitados entre dos o más partes en disputa, con el fin de llegar a un acuerdo de voluntades.

XIII.- Ocupante: Cualquier persona física o jurídico-colectiva que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva. Los Ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, miembros de la familia del Condómino, invitados, amigos, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, huéspedes, empleados domésticos, familiares o amigos de estos últimos y, en general, cualquier otra persona que esté utilizando o disfrutando de una Unidad de Propiedad Exclusiva, de manera conjunta o separada con el condómino titular de dicha Unidad;

XIV.- Reglamento: Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada Condominio, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un Condominio que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley;

XV.- Sub-Condominio.- Es aquel Condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro y cuyo número de Unidades de Propiedad Exclusiva no excede de 150; y



PODER LEGISLATIVO

XVI.- Unidades de Propiedad Exclusiva: Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, áreas o naves, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivos.

CAPITULO II **De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.**

Artículo 3º.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos se registrarán por la Escritura Constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones del Código Civil para el estado de Baja California Sur, y las de otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 4º.- La constitución del régimen de propiedad en Condominio, es un acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan mediante instrumento otorgado ante Notario Público, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan 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 todas y cada una de ellas, sin demérito de su Propiedad Exclusiva.

El propietario de un inmueble entendiéndose como terreno o terreno y construcción, para obtener las autorizaciones para la constitución del régimen de propiedad en Condominio deberá realizar lo siguiente:

I.- Ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio correspondiente, tramitar el cambio de la modalidad de propiedad a la de propiedad en Condominio sobre su inmueble;

II.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda, la memoria descriptiva de su proyecto de Condominio, la cual deberá incluir:

a).- La descripción del lote de terreno con superficie, medidas y colindancias y clave catastral;



PODER LEGISLATIVO

- b).- La tabla de indivisos que corresponda para cada Unidad;
- c).- En el caso de vivienda, la descripción general de ella;
- d).- La descripción de las Áreas Comunes;
- e).- La descripción de las vialidades; y
- f).- El Reglamento del Condominio.

III.- Aprobada la memoria descriptiva que se señala en el punto anterior, el propietario del inmueble, con copia autorizada de dicha memoria, solicitará a la Dirección de Catastro Municipal, la asignación de claves catastrales y una vez asignadas, procederá a realizar la manifestación catastral de cada una de las Unidades privativas; y

IV.- La memoria descriptiva con los oficios de autorización, deberán ser protocolizados ante Notario Público, mediante declaración unilateral de voluntad, en la cual se constituya y formalice el régimen de propiedad en Condominio, esta escritura pública deberá ser inscrita ante las Direcciones del Catastro y del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

Artículo 5º.- Los Condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán tener las siguientes modalidades:

I.- Por su estructura:

a).- Condominio vertical.- Es un inmueble edificado en varios niveles sobre un terreno común, con Unidades de Propiedad Exclusiva y copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes de dicho inmueble para su adecuado uso y disfrute;

b).- Condominio horizontal.- Es un inmueble con construcción horizontal donde cada condómino es propietario de una Unidad de Propiedad Exclusiva que se integra con terreno y la construcción en el edificada, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular además de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, vialidades, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;

c).- Condominio de terreno urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y



PODER LEGISLATIVO

d).- Condominio mixto.- Es aquel inmueble conformado por construcciones verticales y horizontales y en su caso con lotes de terrenos, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, que pueden estar constituidos en agrupamientos como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o lotes individuales;

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 cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) De almacenamiento.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;

d) Industrial.- Son aquellos en donde la Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;

e) De oficina.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares; y

f) Mixtos.- Son aquellos en donde las Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores o a cualquier otro permitido por la legislación aplicable.

III.- Por sus características sociales:

a) Vecinal.- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en Condominio;

b) Habitacional Turístico.- Son Condominios cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva, de manera preponderante, fueron adquiridas en propiedad por extranjeros o que por cualquier título jurídico son acreedores al uso, goce y disfrute de las mismas, y que las utilizan preferentemente para fines de descanso y turismo en nuestro Estado o que dichos extranjeros destinan esas propiedades o esos derechos de uso, goce y disfrute para fines vacacionales o de temporada en Baja California Sur; y



PODER LEGISLATIVO

c) De interés social.- Son aquellos contruidos, desarrollados o financiados por instituciones oficiales de vivienda, federales o locales, o por particulares, cuando las características de construcción y dimensiones de las Unidades de Propiedad Exclusiva coincidan con las de las instituciones oficiales de vivienda anteriormente señaladas.

Artículo 6º.- Para la constitución del régimen de propiedad en Condominio, los propietarios, previo a la solicitud de constitución del citado régimen, deberán obtener de las autoridades competentes del Municipio de que se trate, una declaración en la que conste: la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y los programas que de ellas se derivan, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Artículo 7º.- Para los efectos del artículo anterior, deberá darse cumplimiento al artículo 9º, fracción II de esta Ley, tomando en cuenta las Unidades de Propiedad Exclusiva autorizadas para la constitución de cada régimen de propiedad en Condominio, asignadas para tal efecto en la Escritura Constitutiva del régimen, aun cuando éste y otros formen parte de un Condominio Maestro, procurando que cada régimen sea integrado, congruente a su utilización de Áreas Comunes.

Artículo 8º.- El régimen de propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones en proceso o terminadas, en los siguientes casos:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un Condominio, o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada, se destine a la enajenación de personas distintas;

III. Cuando el propietario o los propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad indivisible;



PODER LEGISLATIVO

IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables; y

V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más Unidades de Propiedad Exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

En edificaciones terminadas, la autoridad correspondiente autorizará el cambio a régimen de propiedad en Condominio, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable vigente en el momento de su construcción.

Artículo 9º.- Para constituir el régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura ante notario público e inscribirse en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, en la cual se hará constar:

I.- Haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 7º de esta ley y que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras;

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en Condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un Condominio Maestro.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, o por el número de Condóminos del conjunto, los límites de los Condominios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales independientes integrados, en su caso, en un Condominio Maestro, en virtud de que la ubicación y números de copropiedades respecto de Áreas Comunes origine la conveniencia o necesidad de separación de los Condóminos en diversos Condominios integrados en un Condominio Maestro;

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV.- La descripción de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento o cualquier otro fin, si los hubiera, que lo componen. En caso de que éste sea área común, el inmueble deberá



PODER LEGISLATIVO

contar con el número de lugares suficientes para el total de las Unidades de Propiedad Exclusiva, incluyendo sus medidas, de acuerdo a la legislación aplicable.

Cuando los Condominios, en virtud de su edificación, no contemplen Áreas Comunes para estacionamiento, requerirán que, previo estudio específico, la autoridad competente evalúe la autorización de la constitución del régimen de propiedad en Condominio, de conformidad con las leyes y Reglamentos vigentes en la materia;

V.- El establecimiento de zonas dentro de las Áreas Comunes, que permitan facilitar el tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad, en concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en el Estado;

VI.- El porcentaje indiviso asignado a cada Unidad de Propiedad Exclusiva y su relación al total del Condominio;

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

VIII.- La denominación del Condominio y su domicilio, así como la descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX.- En caso de que se realicen actos de promesa de enajenación de Unidades de Propiedad Exclusiva, las características de la póliza de fianza que deben exhibir el o los propietarios originales, 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 50% adicional de dicho valor;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la Escritura Constitutiva del régimen y el Reglamento interno del Condominio;

XI.- La obligación de los Condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva se garantizará con la Unidad de Propiedad Exclusiva correspondiente; y



PODER LEGISLATIVO

XII.- Que se han agregado en la Escritura Constitutiva, debidamente certificados por notario público, el plano general, memoria técnica descriptiva y Reglamento del Condominio.

De la documentación mencionada en el párrafo anterior, el propietario original entregará copia al Administrador del Condominio, así como del testimonio autorizado de la Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio, para el debido desempeño de su cargo, misma que el Administrador estará obligado a entregar a su sustituto.

Artículo 10.- En los Condominios Maestros, las autoridades competentes podrán autorizar, según el caso, la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales, de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general para facilitar la organización y funcionamiento de los Condominios, siempre y cuando al constituirse el régimen de propiedad en Condominio exista previo acuerdo del propietario o propietarios, o en su caso, se apruebe por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Previo acuerdo aprobatorio de la asamblea respectiva de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio y la celebración de convenios con las autoridades competentes, se podrán establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas abiertas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 11.- Cuando un Condominio esté integrado por varias zonas, secciones o manzanas y exista la necesidad de apertura de vialidades públicas, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios, su Administrador podrá convenir con las autoridades municipales, previa autorización de los Condóminos que en la asamblea representen por lo menos el 75% del indiviso del Condominio, el uso y disfrute públicos de Áreas Comunes, sin menoscabo de su propiedad.

Artículo 12.- La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio, así como los contratos de compraventa 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 otorgarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 13.- La Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en Condominio y el Reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.

En todo caso, cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento, se acordará en asamblea extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los Condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adoptarse cuando menos por una mayoría calificada de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

Artículo 14.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre una Unidad de Propiedad Exclusiva, se hará constar que la parte enajenante entregó a la parte adquirente una copia certificada por notario público, de la Escritura Constitutiva del Condominio y los anexos propios de la Unidad de Propiedad Exclusiva que se transmite.

Artículo 15.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en Condominio se acordará en Asamblea Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los Condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del indiviso del Condominio y la mayoría simple del número total de Condóminos asistentes 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.

Artículo 16.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en Condominio destinada a la vivienda vecinal y de interés social, así como aquellos que se constituyan o edifiquen en zonas de mejoramiento urbano.

Artículo 17.- En los Condominios de carácter vecinal y de interés social, las autoridades competentes de los Municipios del Estado, de conformidad con los criterios generales que al efecto expidan, en dado caso, podrán mediante convenios celebrados con los Administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Podrán ser objeto de dichos convenios las áreas y servicios comunes con que cuente el Condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los Condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los Administradores del Condominio requerirán de facultad especial otorgada por la asamblea mediante una



PODER LEGISLATIVO

mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del indiviso del Condominio y más de la mitad del número total de Condóminos presentes.

TITULO SEGUNDO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I De los Bienes de Propiedad Exclusiva

Artículo 18.- Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su Unidad de Propiedad Exclusiva, según la Escritura Constitutiva.

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

Artículo 19.- En las diferentes modalidades de régimen de propiedad en Condominio, cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Baja California Sur. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

Artículo 20.- 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 y las que en su caso se lleguen a establecer en el Reglamento respectivo; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 21.- Cada condómino u ocupante usará su Unidad de Propiedad Exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino y naturaleza, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en la Escritura Constitutiva del Condominio.

Artículo 22.- 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 del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 23.- 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 del Condominio, pero no podrán ser objeto de enajenación parte de los mismos, como piezas, recámaras, cuartos de servicio o áreas para el estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, acordarán 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 es obligado solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan. En caso de no realizarse dicha notificación al Administrador, el usuario no contará con representación ninguna, salvo en caso de otorgamiento de poder a su favor, otorgado en términos de esta Ley por el condómino para el caso concreto de que se trate.

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

El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 49 de esta ley.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 24.- Para el ejercicio del derecho del tanto para la adquisición de la Unidad de Propiedad Exclusiva por parte de los inquilinos, se estará a lo dispuesto en el Código Civil respecto a dicha materia.

Artículo 25.- Queda prohibido a los Condóminos y en general a los habitantes y Ocupantes del Condominio:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos y Ocupantes, salvo en el caso de eventos especiales que se celebren en las Áreas Comunes y siempre y cuando cuente con la autorización expresa de la administración del Condominio, ni tampoco podrá realizar actos que comprometan la estabilidad, seguridad o salubridad del Condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- Efectuar todo acto, en cuanto a los servicios y Áreas Comunes e instalaciones generales, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los Condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

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

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de Condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del Condominio, sin perjuicio de lo que establezca al respecto la legislación aplicable de la materia;

V.- Decorar o pintar tratándose de edificios, la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del Condominio;

VI.- Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso, naturaleza o destino de las áreas verdes, salvo acuerdo de los Condóminos que represente cuando menos, el 75% del indiviso del Condominio correspondiente, siempre y cuando no contravenga lo estipulado en la legislación ambiental aplicable y en la Escritura Constitutiva del Condominio;



PODER LEGISLATIVO

VII.- Realizar obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación en Áreas Comunes, o afecten la comodidad del Condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

En los dos últimos casos del párrafo que antecede, las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los Condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción;

VIII.- Privatizar las Áreas Comunes de los Condominios, destinadas para estacionamiento, aún cuando se utilice cualquier objeto o material para tal fin; y

IX.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del Condominio o de los Condóminos.

Artículo 26.- El infractor de las disposiciones previstas en el artículo anterior, independientemente de las sanciones que establece esta Ley y las que disponga el Reglamento interno del Condominio, 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 los bandos de policía y buen gobierno o en los Reglamentos respectivos, que se cometan en las Áreas Comunes a que se refiere la fracción I del artículo anterior, serán sancionadas por la autoridad cívica competente, en los términos de dichos ordenamientos.

CAPÍTULO II De los Bienes Considerados de Propiedad Común

Artículo 27.- El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del Condominio 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 de Propiedad Exclusiva.



PODER LEGISLATIVO

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional de la misma manera en que su Unidad de Propiedad Exclusiva representa en porcentaje con respecto a la totalidad del inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio, fijado en la Escritura Constitutiva. Son objeto de propiedad común:

I- El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

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

III- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, calderas, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato, zonas de carga y descarga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan únicamente a cada Unidad de Propiedad Exclusiva;

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

V.- Cualesquiera otras partes del Condominio, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los Condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento del Condominio.

Los Condóminos vigilarán y exigirán al Administrador 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.

Artículo 28.- Serán de propiedad común, sólo entre los Condóminos de las Unidades de Propiedad Exclusiva colindantes, los entresijos, pavimentos, muros y demás divisiones que separen entre si unas y otras Unidades vecinas, por lo que la realización de las obras que requieran, así como de su costo, serán obligatorias para los respectivos Condóminos.

Artículo 29.- En ningún caso, los Condóminos independientemente de la ubicación de su Unidad de Propiedad Exclusiva, tendrán más derecho que el resto de los Condóminos.



PODER LEGISLATIVO

Salvo que lo establezca el Reglamento del Condominio, los Condóminos de la planta baja no podrán 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, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los Condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás Condóminos.

Artículo 30.- 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 municipales competentes, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los Condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a asamblea de Condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento del Condominio, resuelva lo conducente;

II.- El propietario o propietarios de Unidades de Propiedad Exclusiva en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. El propietario o propietarios originales de las Unidades de Propiedad Exclusiva nuevas, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes en un año a partir de la entrega de la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que prevé el artículo 9º fracción IX de ésta Ley, para el ejercicio de las acciones que procedan.

III.- Para realizar obras que se traduzcan en un mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del Condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de una mayoría de Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas por cualquiera de los Condóminos, en caso de falta de Administrador, y



PODER LEGISLATIVO

será reembolsado prorrateadamente por los Condóminos de los gastos en que haya incurrido;

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 los Condóminos en la proporción que su porcentaje de copropiedad represente sobre el indiviso del Condominio;

VI.- 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; y

VII.- En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias, la asamblea determinará las acciones más convenientes a realizar.

Artículo 31.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, accesos, 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.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO I De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

Artículo 32.- La Escritura Constitutiva del Condominio es la que estipula la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la asamblea de Condóminos.

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

Serán Asambleas ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 35 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en asamblea extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de



PODER LEGISLATIVO

destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del Condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en Condominio.

Serán de grupo las Asambleas de un Condominio Maestro, en las cuales se resolverán supuestos de un Condominio que conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un Condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de los Condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del Condominio correspondiente. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de estos gastos, así como aquellos para regular juntas de Administradores, cuando dicho Condominio se haya organizado por secciones o grupos, o se trate de un Condominio Maestro.

Las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses las ordinarias y las extraordinarias y las de grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio;

Se exceptúa de lo anterior, las Asambleas ordinarias de Condóminos extranjeros a que se refiere el artículo 5º fracción III inciso b) de esta Ley, cuya residencia no sea fija y permanentemente en nuestro país, las cuales se celebrarán por lo menos una vez al año, y las Asambleas Extraordinarias y las de grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

Las Asambleas extraordinarias, serán convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento interior del Condominio.

II.- El valor del voto de cada condómino será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad;

En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada Unidad de Propiedad Exclusiva



PODER LEGISLATIVO

habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquellos de uso mixto que cuenten con Unidades para su uso habitacional o habitacional-turístico. Se exceptúan los Condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior.

III.- La votación será nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, sin que en ningún caso una sola persona pueda representar a más del 50% de los Condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador podrá representar a condómino alguno;

IV.- Las resoluciones de la asamblea se tomaran por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento del Condominio, sin contravenir a esta, prescriban una mayoría especial;

V.- Los nombramientos del Administrador, del comité de administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos por una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los Condóminos en Condominios que no excedan de 20 Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa;

VI.- En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio y los Condóminos restantes no asistan a la asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 40 fracción XI;

VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos cuando menos, la mitad de los votos que representen el restante de dicho indiviso. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá recurrir a la mediación, o someter la discrepancia a resolución arbitral o judicial. Se exceptúan los casos de elección de Administrador o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la asamblea;

VIII.- El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la asamblea de Condóminos. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público;



PODER LEGISLATIVO

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas de Condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los Condominios.

Si el acuerdo se dicta para modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y/o el Reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante notario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

X.- Para los efectos de las votaciones en las Asambleas, la Escritura Constitutiva del régimen o el Reglamento del Condominio, podrán prever el voto electrónico y comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del Condominio, siempre que tal medio se someta en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la firma electrónica en relación con la firma autógrafa.

No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la razón de que esté contenida en un mensaje de datos.

Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones diversas que se contemplen en el acta constitutiva del régimen o en el Reglamento respectivo, podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias. Por lo que se deberán tomar en cuenta las siguientes definiciones:

Activación.- Es el procedimiento por el cual se desbloquean las condiciones de acceso a una clave y se permite su uso;

Autenticación.- Procedimiento de comprobación de la identidad de un solicitante o titular de certificados de identificación única;

Certificado de Autenticación.- Tiene como finalidad garantizar electrónicamente la identidad del ciudadano al realizar una transacción informática. El certificado de autenticación, asegura que la comunicación electrónica se realiza con la persona que dice



PODER LEGISLATIVO

es. El titular podrá a través de su certificado acreditar su identidad frente a cualquiera ya que se encuentra en posesión del certificado de identidad y de la clave privada asociada al mismo.

El uso de este certificado no está habilitado en operaciones que requieran no repudio de origen, por tanto los terceros aceptantes y los prestadores de servicios no tendrán garantía del compromiso del titular con el contenido firmado. Su uso principal será para generar mensajes de autenticación (confirmación de la identidad) y de acceso seguro a sistemas informáticos (mediante establecimientos de canales privados y confidenciales con los prestadores de servicio);

Certificado.- Es un conjunto de información que consta de un ID (identificador) de petición, una password (contraseña) y sirve para asegurar la veracidad de la clave pública perteneciente al propietario del certificado;

Certificado electrónico.- Es un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante y confirma su identidad. Se extiende a los casos en que la vinculación de los datos de verificación de firma se hace a un componente informático;

Datos de creación de firma electrónica.- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el firmante genera de manera secreta y utiliza para crear su firma electrónica, a fin de lograr el vínculo entre dicha firma electrónica y el firmante;

Datos de creación de la firma (clave privada).- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el suscriptor utiliza para crear la firma electrónica.

Datos de verificación de firma (Clave Pública).- Son datos como códigos o claves criptográficas públicas, que se utilizan para verificar la firma electrónica.

Destinatario.- La persona designada por el emisor para recibir el mensaje de datos, pero que no esté actuando a título de intermediario con respecto a dicho mensaje;

Emisor.- Toda persona que, al tenor del mensaje de datos, haya actuado a nombre propio o en cuyo nombre se haya enviado o generado ese mensaje antes de ser archivado, si éste es el caso, pero que no haya actuado a título de intermediario;



PODER LEGISLATIVO

Firma electrónica.- Es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación personal y produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, siendo admisible como prueba en juicio.

En aquellas disposiciones que se refieren a firma digital, se considerará a ésta como una especie de la firma electrónica;

Firma electrónica avanzada.- Es aquella firma electrónica que permite establecer la identidad personal del suscriptor respecto de los datos firmados y comprobar la integridad de los mismos, por estar vinculada de manera exclusiva tanto al suscriptor, como a los datos a que se refiere, y por haber sido creada por medios que mantiene bajo su exclusivo control.

Firma electrónica reconocida.- Es aquella firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma.

Firmante.- La persona que posee los datos de la creación de la firma y que actúa en nombre propio o de la persona a la que representa;

Identificador de usuario.- Conjunto de caracteres que se utilizan para la identificación unívoca de un usuario en un sistema.

Intermediario.- En relación con un determinado mensaje de datos, se entenderá toda persona que, actuando por cuenta de otra, envíe, reciba o archive dicho mensaje o preste algún otro servicio con respecto a él;

Mensaje de datos.- La información generada, enviada, recibida o archivada por medios electrónicos ópticos;

Documento electrónico.- Conjunto de registros lógicos almacenados en soporte susceptible de ser leído por equipos electrónicos de procesamiento de datos que contiene información.

Parte que confía.- La persona que, siendo o no el destinatario, actúa sobre la base de un certificado o de una firma electrónica;



PODER LEGISLATIVO

Prestador de servicios de certificación.- La persona física o jurídica, o institución pública que preste servicios relacionados con firmas electrónicas y que expide los certificados, en su caso;

Sistema de información.- Se entenderá como un conjunto de procedimientos interrelacionados que forman un todo para generar, enviar, recibir, archivar o procesar información para apoyar la toma de decisiones;

Titular del certificado.- Se entenderá como la persona física o jurídica a cuyo favor fue expedido el certificado de identidad pública.

XI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el Administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público; y

XII.- Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las Asambleas, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, quienes podrán hacer uso de la voz.

Artículo 33.- En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de 75% de Condóminos; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51 % de Condóminos. En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes. Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio o en su defecto, dicho plazo no será menor de diez días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas y entre la tercera o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación

En caso de así solicitarlo el Administrador o cuando menos el 25 % de los Condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o de un representante del Ayuntamiento correspondiente, para constatar el quórum y el resultado de la elección del Administrador y del comité de vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación legal, administrativa y contable respectiva de la administración saliente.



PODER LEGISLATIVO

Los Condóminos o sus representantes, serán notificados de la convocatoria por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado.

Además del envío de la nota anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio.

Los Condóminos podrán convocar a asamblea, sin intervención del Administrador, cuando acrediten ante juez competente o notario público, que representan como mínimo el 25% del indiviso del Condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a Asamblea, según lo previene el artículo 43 fracción X.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Artículo 34.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del Condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento pero en ningún caso fuera del municipio en que se ubica el Condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca; y

II.- Los Condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente, de la convocatoria respectiva, en la Unidad de Propiedad Exclusiva que le corresponda o en el domicilio diverso que dentro del municipio de que se trate hayan indicado para tal efecto y por escrito a la administración del Condominio. Además, el convocante deberá fijar la convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio, o en los expresamente establecidos en el Reglamento, en la fecha en que se expida, debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de vigilancia y tres Condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público.

Artículo 35.- La asamblea de Condóminos tendrá las siguientes facultades:



PODER LEGISLATIVO

I.- Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

II.- Nombrar y remover libremente al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del Condominio;

El Administrador o Administradores podrán ser o no alguno de los Condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

III.- 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;

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

V.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia;

VI.- 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, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para reposición de implementos;

VII.- 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;

VIII.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

IX.- Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio;



PODER LEGISLATIVO

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 del Condominio, la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones aplicables

Artículo 36.- La falta de pago por parte de los Condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago, siempre y cuando esta decisión se adopte por acuerdo de la asamblea de Condóminos.

Sin embargo, el condómino cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante, o en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las Asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la Unidad de Propiedad Exclusiva cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la asamblea.

CAPÍTULO II Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

Artículo 37:- Los Condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta Ley, y del Reglamento del Condominio.

Para desempeñar el cargo de Administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación en materia de administración de Condominios. Este requisito podrá ser dispensado por la asamblea mediante el voto de los Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 38.- En el supuesto de que los Condóminos decidan llevar a cabo su auto administración, el Administrador será electo por la Asamblea de entre los propios Condóminos, durando en el cargo, el tiempo que la propia Asamblea determine, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

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

Artículo 39.- Cuando la asamblea decida contratar servicios profesionales para la administración del Condominio, designará a la o las personas encargadas de celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

Artículo 40.- Corresponderá al Administrador:

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

II.- Cuidar, vigilar y mantener en buen estado los bienes de uso común del Condominio, instalaciones y los servicios comunes, así como promover la integración organización y desarrollo de la comUnidad.

Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros Condominios.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del Condominio con otros, serán resueltos en las Asambleas correspondientes a cada Condominio, llevando cada Administrador la representación de los Condóminos respectivos ante la Junta General de Administradores en las que se acordarán las instrucciones pertinentes para el Comité de Administración General del Condominio Maestro;

III.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el Condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos o sus representantes, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones;



PODER LEGISLATIVO

IV.- 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 y servicios necesarios para las instalaciones y Áreas Comunes, debiéndose prorratar entre los Condóminos, el importe del consumo del servicio o bien de que se trate en base al porcentaje del indiviso que les corresponde.

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 30 de esta Ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para el efecto;

VII.- Recaudar de los Condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Para la recaudación podrá contratar, a nombre del Condominio, servicios bancarios, de inversión y contables que autorice la asamblea;

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;

IX.- Otorgar recibo a cada uno de los Condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva u otro concepto; en estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

X.- Entregar de manera mensual, bimestral o cuando así lo determine la Asamblea a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes o meses anteriores efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

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



PODER LEGISLATIVO

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

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del Administrador.

El condómino podrá formular hasta antes de ser aprobado en su caso por la asamblea, las observaciones u objeciones que considere pertinentes, en relación a los documentos señalados en el punto que antecede. 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 VII del artículo 35;

XI.- Convocar a asamblea de conformidad con lo dispuesto por los artículos 33 y 34 de esta Ley;

XII.- Exigir, con la representación de los demás Condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento;

XIII.- Cuidar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento del Condominio y de la Escritura Constitutiva;

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

XV.- 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, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran, en términos de lo dispuesto por los párrafos primero y segundo del artículo 2468 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

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

XVI.- Cumplir con lo establecido en la Ley de Protección Civil y en su Reglamento. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus



PODER LEGISLATIVO

funciones y con base en la ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todos los Condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador; y

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

Artículo 41.- Cuando la asamblea de Condóminos designe una nueva administración, la administración saliente estará obligada a entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos relativos al Condominio, incluyendo los estados de cuenta, chequeras, libro de actas, de registro de Condóminos, valores tanto en efectivo como en documentos, contratos, bienes muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, so pena del pago de daños y perjuicios que pudiera ocasionar, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales que pudieran ejercitarse en su contra de conformidad con la legislación vigente. De la entrega a que hace referencia el presente artículo deberá levantarse acta circunstanciada, misma que deberá ser firmada por las personas que en ella intervengan.

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

CAPÍTULO III

De la Elección e Integración de los Comités de Administración y Vigilancia Generales de Condominios Maestros

Artículo 42.- En los Condominios Maestros se podrá elegir, para la administración de la totalidad de las Áreas Comunes, un comité de administración, el cual quedará integrado por:

a) Un Administrador, quien tendrá las funciones, obligaciones y facultades contenidas en el artículo 40 de esta Ley;



PODER LEGISLATIVO

b) 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 archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

c) Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración y será obligado solidario con el Administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Artículo 43.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración General, de un Condominio Maestro se celebrará una junta general de Administradores, conforme a las disposiciones previstas por el artículo 33 de esta Ley, convocando a cada uno de los Administradores de los Condominios que integren el Condominio Maestro para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo Condominio.

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

CAPÍTULO IV Del Comité de Vigilancia

Artículo 44.- El comité de vigilancia será electo por el tiempo que determine la asamblea, con posibilidad de reelección si esta lo acuerda y sus miembros deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

La elección del comité de vigilancia general del Condominio Maestro, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier Condominio cuando así lo determine la asamblea del Condominio respectivo.

El comité de vigilancia, podrá constituirse con el número impar de personas que determine la asamblea del Condominio dependiendo del número de Unidades de Propiedad Exclusiva, y se designarán un presidente, un primer vocal, un segundo vocal y así sucesivamente, mismos que actuarán en forma colegiada. En este último caso, una



PODER LEGISLATIVO

minoría que represente por lo menos el 25% del número total de Condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea de Condóminos respectiva;

II.- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la asamblea;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 30 fracción I;

V.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea;

VI.- Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VII.- Dar cuenta a la asamblea 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 de Condóminos, cuando éstos lo hayan requerido al Administrador y él no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

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

X.- Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un notario público en los casos previstos en esta Ley.



PODER LEGISLATIVO

El Presidente del comité de vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; y

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

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

CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio

Artículo 45.- El Reglamento del Condominio deberá agregarse en copia certificada al apéndice de la Escritura Constitutiva y contendrá por lo menos lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos referidos a los bienes y servicios de uso común, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y servicios y los propios;

II.- Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los Condóminos y que servirán para conformar el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

III.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

IV.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

V.- Forma de convocar a asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;



PODER LEGISLATIVO

- VI.- Forma de designación y obligaciones del Administrador y comités de administración y de vigilancia;
- VII.- Requisitos que debe reunir el Administrador, los miembros del comité de administración y los de vigilancia;
- VIII.- Bases de remuneración, en su caso, del Administrador, así como lo relativo a la fianza que debe otorgar este, en su caso;
- IX.- Causas para la remoción del Administrador, de los miembros del comité de administración y los de vigilancia;
- X.- Las bases para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento interno del Condominio;
- XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;
- XII.- La determinación de criterios para el uso de las Áreas Comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean Condóminos o cualquier ocupante;
- XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Exclusiva como en los elementos comunes, así como las sanciones a quienes contravengan dichas medidas;
- XIV.- Las causas por las cuales podrán acudir ante un tercero para someter a arbitraje la solución de los conflictos que se generen entre Condóminos, en la interpretación y aplicación de esta Ley y el Reglamento del Condominio;
- XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;
- XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil;
- XVII.- Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las Áreas Comunes que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento; y



PODER LEGISLATIVO

XVIII.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

El Reglamento podrá establecer la obligación a cargo de cada uno de los Condóminos de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la Escritura Constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO II **De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes**

Artículo 46.- La contribución de los Condóminos a la constitución del fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, deberá efectuarse de la siguiente manera:

I.- Las cuotas de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago;

II.- Dicho pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o como lo decida la asamblea general. El monto de estos fondos se integrará en proporción al derecho de copropiedad que corresponda a cada condómino, como lo prevé el artículo 19 de esta ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio;

III.- Ambos fondos, mientras no se usen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista con los rendimientos más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corto plazo; y

IV.- La asamblea de Condóminos, en el caso de áreas de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las previsiones conducentes para su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento.



PODER LEGISLATIVO

En el caso de las fracciones III y IV, la asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

Artículo 47.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo Reglamento y no serán capitalizables; independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

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

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

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

Artículo 48.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause



PODER LEGISLATIVO

a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea extraordinaria de Condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del indiviso del Condominio. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Artículo 49.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al Reglamento del Condominio, el Administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

Artículo 50.- Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario publico que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el Administrador.

Artículo 51.- Los Condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les correspondan, tanto por lo que hace a su Propiedad Exclusiva, como a la parte alícuota sobre los bienes y Áreas Comunes.

CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio

Artículo 52.- 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 respecto de la propiedad común de manera proporcional a su parte alícuota en términos de lo dispuesto en el artículo 19 de esta Ley. Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 53.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación



PODER LEGISLATIVO

en numerario, quedan garantizados preferentemente por la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto en la fracción XI del artículo 9°, de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la Unidad de Propiedad Exclusiva se transmita a terceros.

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 la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 48 de esta Ley.

TÍTULO QUINTO DEL CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 54.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta Ley, las que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen, las del Reglamento del Condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se consideran que tienen también ese carácter la transformación de viviendas múltiples y edificios multifamiliares sujetos al régimen de arrendamiento que, por acuerdo entre propietarios y arrendatarios, cambien al régimen de propiedad en Condominio, conforme a este capítulo.

Artículo 55.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal podrá constituirse:

- I.- En inmuebles que enajenen para ese fin la Administración Pública del Estado, los Municipios y las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, dedicadas al fomento de la vivienda;
- II.- En inmuebles cuya adquisición participen las entidades paraestatales federales o locales, así como de organismos privados;



PODER LEGISLATIVO

III.- En inmuebles que sean adquiridos por sus Ocupantes o arrendatarios y en cuya adquisición o enajenación intervengan las autoridades o dependencias mencionadas;

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales de los gobiernos federal o local, que oportunamente y en forma separada o coordinada aprueben; y

V.- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien, por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este capítulo.

El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal y locales anexos deberán ser oficialmente reconocidos por las autoridades competentes.

Artículo 56.- El régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal deberá ser autorizado por las autoridades municipales competentes, que en la declaración prevista por el artículo 7° de esta Ley señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos técnicos y administrativos a que dicho proyecto estará sujeto.

Artículo 57.- La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, se sujetará al tratamiento que determine el Reglamento respectivo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

Artículo 58.- Para la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 6° de esta Ley, dará preferencia a la forma de organización condominal propuesta por los beneficiarios de cada proyecto, tomando en cuenta las disposiciones específicas y generales del régimen de propiedad en Condominio establecido en esta Ley y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 59.- En el supuesto de que exista desacuerdo entre los Condóminos de este régimen para la elección del Administrador, las autoridades municipales tendrán facultad para designar de manera provisional, a una persona física o moral que fungirá como Administrador externo durante un periodo que no deberá exceder de 180 días. Este Administrador, además de cumplir con lo que dispone el artículo 40 de esta Ley, estará obligado a sentar las bases de una sana administración y a promover las acciones correspondientes para celebrar la elección del nuevo Administrador.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 60.- Para el cumplimiento de las funciones encomendadas en el artículo anterior, los Administradores inmobiliarios, en su caso, se apegarán estrictamente a las disposiciones administrativas que para tal efecto expidan las autoridades competentes.

Artículo 61.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el artículo 6° de esta Ley, para la constitución del régimen de propiedad en Condominio de carácter vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 62.- Se entiende por cultura condominal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en Condominio. Entendiéndose como elementos necesarios, el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

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

Para los efectos del párrafo anterior, la Secretaría de Turismo del Estado podrá brindar la asesoría necesaria a los Condóminos referidos en el artículo 5° fracción III, inciso b), si lo solicitaren o a iniciativa de la propia Secretaría.

Artículo 63.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un Condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

Artículo 64.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado promoverán en el Estado de Baja California Sur una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 65.- Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con las instituciones educativas, implementarán los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 66.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, una mayoría calificada de Condóminos que represente por lo menos el 75 % del indiviso del Condominio, podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda.

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

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

Artículo 67.- De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.



PODER LEGISLATIVO

TITULO OCTAVO DE LA DELIMITACIÓN DE ACCESOS EN CASO DE CONLINDANCIA CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 68.- En los Condominios que colinden con zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marinas, los Condóminos, Ocupantes, familiares de unos y otros, Administradores y empleados, se encuentran obligados a permitir a la generalidad de las personas, cuando no existan vías públicas u otros accesos a ellos, el libre tránsito y la accesibilidad a dichos bienes de dominio público.

Los accesos a las Playas Publicas del Estado, son servidumbres legales de paso, los Ayuntamientos del Estado tienen la obligación de exigir el que se respete este derecho, mismo que se regirá por los Reglamentos Municipales respectivos.

Artículo 69.- En caso de existir varios Condominios por donde pueda darse el paso a dichos bienes de dominio público, el obligado a la servidumbre será aquél por donde fuere más corta la distancia. Si la distancia fuere igual, a petición del Municipio correspondiente, el Juez designará cual de los Condominios ha de dar el paso o bien, si la servidumbre se prestara de manera compartida y proporcional.

TÍTULO NOVENO DE LAS SANCIONES

CAPITULO ÚNICO

Artículo 70.- La contravención a las disposiciones de esta Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones económicas, dictadas por resolución judicial o administrativa en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- Con multa por el equivalente a diez días de salario mínimo general vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 21 y 25 fracciones IV y IX;



PODER LEGISLATIVO

II.- Con multa por el equivalente a veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 25, fracciones II, V, y VI; y

III. Con multa por el equivalente a treinta días de salario mínimo general vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 9°, último párrafo solo para el caso del Administrador, 25, fracciones I, III, VII y VIII; 29 segundo párrafo; 40, cuando el Administrador durante su gestión causare un daño patrimonial, en perjuicio de los Condóminos o en los bienes comunes del Condominio; 41, primer párrafo y 68 primer párrafo.

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

Artículo 71.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

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

TERCERO.- Las autoridades competentes de los Municipios y del Estado, deberán expedir los criterios generales a que se refieren el artículo 17 de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 13 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2007.



PODER LEGISLATIVO

**DIP. VENUSTIANO PÉREZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE**

**DIP. OSCAR LEGGS CASTRO
SECRETARIO**