

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

PO 13 de diciembre de 2002
Última reforma: 17 de junio de 1988

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 557

TÍTULO PRIMERO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 2.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la escritura constitutiva del régimen correspondiente, de la presente Ley, del contrato de traslación de dominio, del Reglamento del Condominio y demás ordenamientos legales aplicables.

ARTICULO 3.- Para la constitución del régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de sus modalidades, se requiere que los interesados obtengan una declaración de viabilidad del proyecto de las autoridades competentes, de conformidad con lo que establezcan las leyes y reglamentos estatales y municipales, por hallarse dentro de las previsiones de los planes de desarrollo urbano de la localidad de que se trate.

CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN Y MODALIDADES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 4.- Se denomina condominio al conjunto de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos o sin construcción en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTICULO 5.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal y material, mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad para el mejor aprovechamiento de un inmueble en el que dos o más personas teniendo un derecho privado utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso dado al inmueble en la forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

ARTICULO 6.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura, uso y administración podrán ser:

I.- SU ESTRUCTURA POR:

a) Vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo, elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Horizontal.- Se constituye en inmuebles donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, compartiendo o no su estructura y medianería, sea titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinada al uso común; y

c) Mixto.- Se forma por condominios verticales y horizontales que pueden estar constituidos en unidades de propiedad exclusiva como son edificios, alas, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o cualquier otra denominación que adopte; al que le serán aplicables las disposiciones en lo que corresponda, vertidas para los condominios que lo integran.

II.- POR SU USO:

a) Habitacional.- Las unidades de propiedad exclusiva que están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Las unidades de propiedad exclusiva que están destinadas al comercio o al otorgamiento de un servicio;

c) Industrial.- Las unidades de propiedad exclusiva que se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos.- Las unidades de propiedad exclusiva que se destinan a dos o más de los usos señalados.

III.- POR SU ADMINISTRACIÓN:

a) Unidad Condominal.- La que se constituye con un solo condominio; y

b) Conjunto Condominal.- La agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los que integran el conjunto de referencia.

ARTICULO 7.- En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358. Por tal razón podrá venderlo, arrendarlo, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los actos y contratos que tiendan a su traslación y aprovechamiento, con las limitaciones que establece la Ley.

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

ARTICULO 8.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas, en proyecto o en inmuebles construidos con anterioridad siempre que cumpla con lo establecido en esta Ley, disposiciones relativas al desarrollo urbano, construcción y demás aplicables a la materia.

ARTICULO 9.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios, deberán manifestar su voluntad de constituirse como tal en escritura pública ante Notario Público, en la cual se hará constar:

I.- Las licencias o autorizaciones correspondientes;

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen; si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas.

Cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de edificios, alas, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o cualquier otra denominación adoptada que de por sí constituyan regímenes condominales independientes;

III.- La 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, si los hubiera;

V.- El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

VI.- El valor total y el asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal, de conformidad con la normatividad establecida en la Ley de Catastro Municipal correspondiente;

- VII.-** Las características del condominio y el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- VIII.-** La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- IX.-** Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el Reglamento del Condominio;
- X.-** La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento así como el de reserva; y

Al apéndice de la escritura se agregarán, en copias certificadas, las licencias y/o permisos de construcción, el plano general, la memoria técnica, la tabla de indivisos; los planos de las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; el deslinde, avalúo catastral y el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado, para causar efectos contra terceros.

Cualquier modificación a la escritura constitutiva y al Reglamento del Condominio se acordará en Asamblea General y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de los condóminos.

ARTICULO 11.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva deberán insertarse las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva y se hará constar que se entregó al interesado una copia del Reglamento del Condominio.

CAPÍTULO III DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 12.- La extinción del régimen de propiedad en condominio podrá realizarse por la voluntad de los condóminos o por resolución judicial.

ARTICULO 13.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en Asamblea General y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de los condóminos 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 del Estado.

ARTICULO 14.- La extinción judicial del régimen de propiedad en condominio es aquella que se establece mediante resolución emitida por autoridad jurisdiccional.

TÍTULO SEGUNDO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DE CARACTER SOCIAL

CAPÍTULO ÚNICO

ARTICULO 15.- La constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles de carácter social, se norma por las disposiciones de la presente Ley y las que convengan la declaratoria de autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras constitutivas y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 16.- El régimen de propiedad en condominio de carácter social es aquél que tiene como finalidad el fomento de la vivienda de interés social y locales anexos.

ARTICULO 17.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles de carácter social podrá constituirse en:

I.- Los que sean enajenados por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal para tal fin;

II.- Los que en cuya adquisición participen con financiamientos quienes se describen en la fracción anterior;

III.- Los que sean adquiridos por sus ocupantes o inquilinos en cuya adquisición o enajenación también intervengan las entidades descritas;

IV.- Los incluidos en los programas habitacionales de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal; y

V.- Los dedicados a vivienda que cambien al régimen a que se refiere este Título, por voluntad de los propietarios o copropietarios.

ARTICULO 18.- Para la administración y vigilancia en los inmuebles sujetos a la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter social deberá observarse lo dispuesto en la presente Ley.

ARTICULO 19.- La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter social, tendrá el tratamiento que determina esta Ley y la Legislación aplicable en la materia.

TÍTULO TERCERO DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTICULO 20.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que es propietario de una o más unidades de propiedad exclusiva.

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes en proporción a su proindiviso.

ARTICULO 21.- La propiedad exclusiva es el lote, departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad.

ARTICULO 22.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino los elementos anexos que le correspondan, tales como: estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva.

ARTICULO 23.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional a su indiviso, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO 24.- Cada condómino usará los bienes comunes y gozará de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará

acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTICULO 25.- No podrá destinarla a usos contrarios a su fin ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 26.- 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 aplicables.

ARTICULO 27.- El condómino usará, gozará y dispondrá de su unidad de propiedad exclusiva con las limitaciones de esta Ley, las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

El condómino, su arrendatario o cualquier otro usuario acordarán entre sí la forma en que deberán cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y quien tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren. Ambos harán las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

ARTICULO 28.- En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los demás condóminos.

ARTICULO 29.- Los condóminos y en general los habitantes del condominio no podrán:

I.- Realizar actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

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

III.- Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que afecten la estructura, muros de carga y otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

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

V.- Realizar obras que modifiquen la imagen urbana y/o arquitectónica del conjunto, que contravengan lo establecido en esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio;

VI.- Cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes y de uso común en contravención de la escritura constitutiva y demás normas aplicables;

VII.- Cambiar el uso, delimitar o techar con cualquier tipo de material los estacionamientos, salvo acuerdo de la Asamblea General; y

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

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables, será responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten.

Los daños a los bienes de propiedad común serán sancionados por la autoridad competente a petición de la parte interesada, en términos de lo previsto por los ordenamientos aplicables a la materia.

ARTICULO 30.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes o comunes, así como su costo, serán obligatorios para los colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos u ocupantes.

En los condominios de construcción vertical las obras que requieran los techos en su parte exterior serán por cuenta de todos los condóminos, incluyendo los desperfectos interiores y exteriores que sean ocasionados por el paso del tiempo, causa de fuerza mayor o por caso fortuito que afecten los bienes de propiedad común.

CAPÍTULO II DE LAS ÁREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTICULO 31.- Las áreas y bienes de propiedad común son aquéllas que pertenecen en su conjunto en pro-indiviso a los condóminos, incluyendo la fachada; su propiedad y uso estará regulado por su escritura constitutiva, esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 32.- Son áreas y bienes de propiedad común:

I.- El terreno, las áreas señaladas para estacionamiento de vehículos y de comunicación peatonal y/o vehicular, plazas, jardines y patios;

II.- Los elementos de construcción del inmueble como son cimientos, estructuras, muros de carga, techos y las obras que llegaren a realizar para mantenimiento, estabilidad, seguridad y mejoramiento;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás bienes que de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y obras de seguridad, ornato y otras instalaciones, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV.- Las áreas destinadas a la administración, seguridad y vigilancia; las de mantenimiento y servicios; las de comunicación horizontal y/o vertical; así como las de recepción, reunión social, recreación y deportivas; y

V.- Cualesquier otra parte del terreno, estructura, instalaciones, áreas y obras, establecidas con tal carácter en esta Ley, escritura constitutiva, Asamblea General y Reglamento del Condominio.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador, a través del Comité de Vigilancia o Asamblea General, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e instalaciones existentes, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

ARTICULO 33.- Serán de propiedad común, entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

ARTICULO 34.- Ningún condómino, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva, tendrá más derecho sobre los bienes de uso común que el resto de los condóminos.

En los condominios que por su ubicación den acceso a otro, no deberán ejecutar obras, ocupar para su uso exclusivo o preferentemente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otras áreas de tales plantas considerados como comunes, incluidas las destinadas a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no deberán ocupar la azotea ni realizar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 35.- Para la realización de obras y el suministro de servicios en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- EN LO RELATIVO A OBRAS:

a) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y se realizarán con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea General a fin de que, conforme lo prevea el Reglamento del Condominio resuelva lo conducente; y

b) Las obras nuevas en áreas comunes, aumenten o no el valor del condominio; así como aquellas que modifiquen el uso del suelo se realizarán previa licencia expedida por las autoridades competentes y se requerirá el acuerdo aprobatorio de la Asamblea General por mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de los condóminos.

II.- EN RELACION CON LOS SERVICIOS:

a) Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes, ante la falta de administrador, podrán ser efectuadas por cualesquiera de los condóminos con aprobación del Comité de Vigilancia, para que los gastos que haya realizado le sean reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos o como lo establezca el Reglamento del Condominio;

b) Los gastos que se originen con motivo de la instalación, operación, reparación y mantenimiento de los servicios generales así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en esta Ley;

c) Los gastos que se originen con motivo de la instalación, operación, reparación y mantenimiento de los servicios generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en esta Ley; y

d) Los gastos que se originen con motivo de la prestación de la energía eléctrica, agua y otros servicios en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en el inciso a) de la fracción II de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTICULO 36.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General. Sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

ARTICULO 37.- Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera el cambio de uso del suelo del régimen condominal por causas de utilidad pública, el Ejecutivo del Estado en ejercicio de sus facultades procederá a expropiar las áreas afectadas, en términos de lo previsto en la Legislación aplicable a la materia.

TÍTULO CUARTO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

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

ARTICULO 39.- En la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se estipularán las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

Las Asambleas Generales podrán ser:

- I.- Ordinarias, que se celebrarán cada seis meses; y
- II.- Extraordinarias, cuando los asuntos a tratar así lo requieran a petición del administrador.

ARTICULO 40.- Podrán celebrarse Juntas de Condóminos para tratar asuntos relativos a su propiedad exclusiva o bienes de uso común, siempre y cuando no contravengan las decisiones de la Asamblea General y se regirán conforme lo establece esta Ley y el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 41.- Cuando un conjunto de viviendas se constituya por varios regímenes condominales podrán celebrarse Juntas de Administradores para tratar asuntos relativos a los bienes de uso común.

ARTICULO 42.- La Asamblea General se regirá por las siguientes disposiciones:

- I.- Será presidida por quien o quienes la convoque y a falta de éste, por quien designe la Asamblea. Contará con Secretario y escrutadores designados por la misma;
- II.- Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos presente, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio establezcan una mayoría especial;
- III.- A cada condómino corresponderá un voto por su unidad de propiedad exclusiva, excepto para aquellas resoluciones en las que esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio señalen una votación en relación al valor del inmueble, en cuyo caso cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio;
- IV.- En los casos de elección, reelección o remoción del administrador o de los integrantes del Comité de Vigilancia a cada unidad de propiedad exclusiva le corresponderá un solo voto, cuando se trate de condominios de uso habitacional o mixto con uso habitacional; en los condominios para uso comercial, industrial o mixto sin uso habitacional, la votación será de acuerdo a su indiviso;
- V.- La votación será nominal y directa. El Reglamento del Condominio regulará la representación, pero en ningún caso el administrador podrá representar a otro condómino;
- VI.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento, administración, de reserva y extraordinarias;
- VII.- En los casos de que solo un condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, las asambleas podrán celebrarse en los términos del artículo 45 fracción IV;
- VIII.- Cuando un solo condómino representa más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá cuando menos la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de la Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia ante los Tribunales competentes;
- IX.- El Secretario de la Asamblea transcribirá y anexará el acta de la misma en el libro que al efecto se lleve; y
- X.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTICULO 43.- Si el acuerdo de la Asamblea General modifica la escritura constitutiva del condominio o el Reglamento de éste, el acta correspondiente se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

ARTICULO 44.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados en forma personal, por escrito o correo en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante fijará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio previamente establecidos en el Reglamento del Condominio y que harán las veces de cédula de notificación;

III.- Podrán ser convocadas por:

a) El administrador;

b) El Comité de Vigilancia; o

c) El 25%, cuando menos, del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante Notario Público.

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

El Reglamento del Condominio fijará los plazos que deberán transcurrir entre cada una de las convocatorias y de éstas con la celebración de sus respectivas asambleas, pero en ningún caso el plazo entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea deberá ser menor de siete días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva deberá mediar el plazo de un día por lo menos; entre la tercera convocatoria y su celebración mediarán doce horas de anticipación, por lo menos;

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

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario podrá, el administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, solicitar la presencia de un Notario Público; y

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 40 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determine el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 45.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

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

II.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio;

III.- Fijar la remuneración relativa al administrador;

IV.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y los necesarios respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al Reglamento del Condominio;

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o forma de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas;

- VI.-** Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;
- VII.-** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;
- VIII.-** Examinar y en su caso, aprobar, los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración y el informe de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;
- IX.-** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- X.-** Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe, para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y otras 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 otras disposiciones aplicables.

ARTICULO 46.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz; así mismo, se notificará al interesado la aprobación de la Asamblea General para que manifieste lo que a su derecho convenga en los siguientes casos:

- I.-** Por falta de pago de dos cuotas mensuales para el fondo de mantenimiento y administración o el fondo de reserva;
- II.-** La falta de pago de dos o más cuotas extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos; o
- III.-** Por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, cuando se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos los condóminos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN

SECCION PRIMERA DE LOS ADMINISTRADORES

ARTICULO 47.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, el acta constitutiva y el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 48.- Para desempeñar el cargo de administrador:

- I.-** En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas de mantenimiento, administración, de reserva y extraordinarias; y
- II.-** En el caso de persona física o moral no siendo condómino deberá, acreditar experiencia en administración condominal.

El nombramiento consignará sus facultades y se otorgará ante Notario Público, inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

ARTICULO 49.- La remuneración del administrador será establecida por la Asamblea General.

ARTICULO 50.- En el caso de construcción nueva, el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva, quedando sujeta su ratificación por la Asamblea General.

ARTICULO 51.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la Ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la Asamblea General no determine lo contrario.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo de quince días a partir de la firma del contrato para entregar al Comité de Vigilancia, el tipo y la cantidad de fianza que determine la Asamblea General.

ARTICULO 52.- Cuando el administrador sea un condómino durará en su encargo un año y será posible su reelección, en los términos que marque el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 53.- Corresponderá al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea;

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, 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;

III.- Representar y llevar las decisiones aprobadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

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

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

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

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, inciso a) del artículo 36 de la presente Ley;

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

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

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

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar en la Asamblea Ordinaria a cada condómino un estado de cuenta del condominio, recabando constancia de quien lo reciba;

Los condóminos tendrán un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que consideren pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considerará que están de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 46 de esta Ley;

XIII.- Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el Reglamento del Condominio;

- XIV.-** Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por los ordenamientos jurídicos correspondientes;
- XV.-** Cuidar la debida observancia de esta Ley, de la escritura constitutiva y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
- XVI.-** Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de los demás ordenamientos jurídicos aplicables, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
- XVII.-** Tener facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de los bienes comunes del condominio, incluyendo aquéllas que requieran cláusula especial conforme a la Ley y cláusula en materia laboral;
- XVIII.-** Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil del Estado;
- XIX.-** Iniciar, previa autorización de la Asamblea General, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva o a todo ordenamiento jurídico aplicable;
- XX.-** Llevar un inventario de bienes muebles de uso común que se adquieran por cualquier medio legal; y
- XXI.-** 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, solicitando, en su caso, el apoyo de la autoridad competente.

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

ARTICULO 54.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Antes de la designación del nuevo administrador, la Asamblea General podrá acordar auditoría al administrador saliente.

ARTICULO 55.- Los conjuntos condominales elegirán, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

- I.-** Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 54 de la presente Ley;
- II.-** Un secretario, quien tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- III.-** Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

ARTICULO 56.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal se celebrará una Asamblea General de Administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 43 de esta Ley, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración, en el entendido de que cada administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

SECCION SEGUNDA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

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

ARTICULO 58.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse hasta la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el Presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

ARTICULO 59.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones:

- I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
 - II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
 - III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 52 de esta Ley;
 - IV.- Dar en su caso, su conformidad para la realización de las obras a que se refieren la fracción I incisos a) y b) del artículo 36 de esta Ley;
 - V.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea General;
 - VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
 - VII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
 - VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
 - IX.- Convocar a Asamblea General, cuando los condóminos lo hayan requerido al administrador y éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.
- Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el administrador con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;
- X.- Solicitar la presencia de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley o en los que considere necesario; y
 - XI.- Las demás que se deriven de esta Ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

ARTICULO 60.- Los conjuntos condominales deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por los Presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios, se constituirán en forma colegiada y elegirán entre ellos a un coordinador.

ARTICULO 61.- Las funciones del Comité de Vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 60 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

TÍTULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINIAL

CAPÍTULO I

DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO 62.- El Reglamento del Condominio será elaborado en los casos siguientes:

- I.- Cuando sea construcción nueva, por quienes otorguen escrituras constitutivas del condominio; y
- II.- Cuando sean inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en Asamblea General.

ARTICULO 63.- El Reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

- I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva; así como las extraordinarias;
- III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V.- Las disposiciones necesarias que propicie la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 de esta Ley;
- VIII.- El tipo de administración conforme a lo previsto en el artículo 48 de esta Ley;
- IX.- Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de los establecidos por esta Ley;
- X.- Las causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XI.- Las bases para la modificación del Reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- XII.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- XIII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;
- XIV.- La determinación, en su caso, de las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva;
- XVI.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;
- XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública; y
- XVIII.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTICULO 64.- En el caso de los conjuntos condominales, el Reglamento correspondiente será elaborado por los Comités de Vigilancia y de Administración, quedando sujeto a la aprobación de la Asamblea General de cada una de los condominios del conjunto.

ARTICULO 65.- El Reglamento del Condominio y, en su caso, del conjunto condominal deberá de formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 9 de esta Ley, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado, el que previamente verificará que no contravenga las disposiciones establecidas en esta Ley y en la escritura constitutiva.

CAPÍTULO II DE LAS CUOTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES

ARTICULO 66.- Las cuotas de los condóminos se establecerán para:

I.- Integrar el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento estipulado en el Reglamento del Condominio; y

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

Los gastos extraordinarios procederán cuando:

I.- El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo conforme al pro-indiviso el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva; y

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

ARTICULO 67.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTICULO 68.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Comité de Vigilancia.

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

ARTICULO 69.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTICULO 70.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento del Condominio.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos con motivo de incumplimiento en el pago.

El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por el Notario Público, del acta de Asamblea General relativa y del Reglamento del Condominio, en caso de que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

ARTICULO 71.- Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla, previa autorización del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 72.- En la celebración de un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el Notario Público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo del pago de las cuotas del fondo de mantenimiento y administración y el de reserva debidamente firmada por el administrador, entre otros documentos.

ARTICULO 73.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

ARTICULO 74.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 75.- Los créditos que se originen por obligaciones, el pago de cuotas o cualquiera otra obligación en numerario, contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, Reglamento del Condominio, esta Ley y demás disposiciones aplicables, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva.

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

CAPÍTULO IV DE LA COMPRAVENTA DE CONDOMINIO

ARTICULO 76.- Únicamente los mexicanos por nacimiento y las sociedades legalmente constituidas podrán adquirir los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley,. Los extranjeros los que hubieren obtenido carta de naturalización y las sociedades mexicanas en que figuren extranjeros, deberán sujetarse a lo dispuesto en la fracción II del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley de Inversión Extranjera.

ARTICULO 77.- Los Notarios Públicos y el Registrador Público de la Propiedad del Estado, cuando intervengan extranjeros en operaciones de transmisión de propiedades de condominio, observarán lo dispuesto en la Ley de Inversión Extranjera y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

TÍTULO SEXTO

DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

ARTICULO 78.- 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.

Se entiende como elementos necesarios:

- I.- El respeto y la tolerancia;
- II.- La responsabilidad y el cumplimiento;
- III.- La corresponsabilidad y participación; y
- IV.- La solidaridad y aceptación mutua.

ARTICULO 79.- La Autoridad Municipal proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTICULO 80.- Toda persona que sea administrador, miembro del Comité de Administración o el Comité de Vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por los órganos municipales correspondientes, por lo menos una vez al año.

ARTICULO 81.- Las Autoridades Estatales y Municipales coordinadamente con los condóminos promoverán una cultura condominal con base al espíritu y principios de esta Ley y la Legislación aplicable.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

ARTICULO 82.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por Perito Valuador con Cédula Profesional, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de los condóminos y por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio:

- I.- La reconstrucción de las áreas comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y
- II.- La extinción total de régimen.

ARTICULO 83.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación o edificación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar los costos de las áreas comunes en la proporción que les corresponda, de acuerdo al valor que represente su reconstrucción total o parcial.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiera destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTICULO 84.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, asimismo deberá decidirse sobre la división de las áreas y de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO OCTAVO DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES

CAPÍTULO I DE LAS CONTROVERSIAS

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

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

ARTICULO 86.- La contravención a lo dispuesto en los artículos 25, 26, 30, 35 segundo párrafo, 54, 55 y 60 de esta Ley, será sancionada de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o comodidad de la vida condominal, se aplicará multa de cinco a veinte días de salario mínimo general vigente en la región;

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

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa de cincuenta y uno a cien días de salario mínimo general vigente en la región.

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

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

ARTICULO 87.- Las sanciones establecidas en la presente Ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones jurídicas.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se aboga la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Guerrero Número 103, de fecha 5 de diciembre de 1956 y publicada el 12 del mismo mes y año en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

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

QUINTO.- Los asuntos que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la Ley anterior, salvo convenio entre las partes.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veintinueve días del mes de octubre de dos mil dos.

Diputado Presidente
C. ERNESTO SANDOVAL CERVANTES.
Rúbrica.

Diputado Secretario
C. OSCAR IGNACIO RANGEL MIRAVETE.
Rúbrica.

Diputado Secretario
C. JUAN ADÁN TAVARES.
Rúbrica.

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

El Gobernador Constitucional del Estado.
LIC. RENÉ JUÁREZ CISNEROS.
Rúbrica.

El Secretario General de Gobierno.
LIC. MARCELINO MIRANDA AÑORVE.
Rúbrica.

El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
ARQ. JUAN FARILL HERRERA.
Rúbrica.