

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Se reforma: Decreto No. 144, Publicado en el Periódico Oficial No. 217-2ª. Sección, de fecha 31 de diciembre de 2015.

Considerando

Que el artículo 30, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Chiapas, faculta al Honorable Congreso del Estado a legislar en las materias que no están reservadas al Congreso de la Unión, así como, en aquellas en que existan facultades concurrentes, conforme a las leyes federales.

Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos indica que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre. Que en la fracción V del citado artículo, señala que corresponde a los Municipios controlar el desarrollo urbano, reconociéndole un conjunto de atribuciones: formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos de construcción.

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Chiapas Solidario 2007-2012, (Alineación a los objetivos de Desarrollo del Milenio 2010), se cumple con lo establecido en el Eje 5, Estado de Derecho y Seguridad, en lo relativo al objetivo 1, punto 5.1.1 en la que se indica que se impulsarán reformas que impacten en el ámbito constitucional, administrativo, social y económico, para lo cual se propondrán ante este Poder Legislativo, reformas constitucionales sustanciales que permitan la modernización del Estado, a través de la revisión integral del sistema jurídico del estado para elaborar proyecto de leyes, decretos, acuerdos y demás instrumentos de carácter jurídico, necesarios para el fortalecimiento de la estructura y funcionamiento de los órganos del estado, acorde a la realidad social, política y económica actual.

Que en tal sentido, mediante decreto 136, se aprobó la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles del Estado de Chiapas, publicada el 28 de enero de 1998, con la finalidad de proporcionar elementos normativos para economizar el costo de la vivienda y para el mejor aprovechamiento del uso del suelo; que de esta forma el contenido de los preceptos en la citada ley, estaban orientados a propiciar el desarrollo regional y urbano, mediante una política de integración de servicio y empleo con programas de suelo, vivienda y equipamiento urbano para mejorar la calidad de vida de la población chiapaneca.

Hoy en día, el Estado ha sufrido innumerables transformaciones en los aspectos económicos, políticos y sociales que hacen necesaria una serie de reformas que den al mismo, la oportunidad de desarrollo que lo convierta en funcional, y así mejorar día a día la calidad de vida de los chiapanecos.

Es por ello, que atendiendo a la realidad social que se vive en Chiapas, se considera viable, perfeccionar el marco jurídico que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles en el Estado, creando una nueva Ley, que regule las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, así como la relación de los poseedores de los inmuebles, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través del órgano administrativo municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

Atendiendo a ello se invitaron a todas las instancias involucradas en la materia de régimen condominal, realizando reuniones de trabajo de manera personalizada, examinando el contenido de la presente Ley, tomando en cuenta sus ideas, observaciones, sugerencias a fin de enriquecer el contenido del mismo.

Que los Foros de trabajos de la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Chiapas, se llevaron a cabo cumpliendo con la audiencia pública y con la concurrencia de los sectores público, privado y social, conocedores de la materia, quienes de manera conjunta analizaron la propuesta final del proyecto de Ley.

Así es como esta Ley se integra en su totalidad por diez Títulos y 127 artículos, estableciéndose en su contenido la sana convivencia de quienes se sujeten a un régimen condominal, promoviendo una cultura de respeto y tolerancia entre los condóminos. Contribuyendo con ello a tener una legislación de mayor calidad social, humana y económica para todos sus habitantes.

Que dentro de las principales aportaciones con las que cuenta la presente Ley, se contempla la figura del Promotor Vecinal que será el prestador de servicio profesional que capacita y asesora a los condóminos para lograr una convivencia social sana, logrando con ello que estos tenga una mejor relación con cada uno de los habitantes con los que comparte el desarrollo habitacional.

Se implementa además, la creación del Órgano Administrativo Municipal, siendo esta el área del municipio encargada de regular, vigilar y administrar el buen funcionamiento de los condominios y de sus condóminos, para que este sea el Organismo que vele por los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos, así como intervenir a través del fomento de la participación ciudadana y la sana convivencia Condominal.

De igual manera se especifican y se contemplan de una forma más clara y legible, el apartado de los derechos y obligaciones, así como el de las causas de extinción del condominio con los que cuentan cada unos de los condóminos.

Se crea el Título Sexto denominado de la Cultura Condominal que es todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

De igual forma se establecen las medidas de seguridad, que verán por la adopción y ejecución de acciones encaminadas a evitar perjuicio a los adquirentes de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

Se incluye, además en esta Ley, el fomento de la cultura condominal y se precisa la aplicación de sanciones en caso de violentar lo establecido por la misma, mediante un órgano administrativo municipal facultado para tal fin.

Sin duda, resulta necesario destacar la importancia que tiene el aprender a convivir condominalmente; ya que con ello se contribuye a prevenir conductas antisociales, promoviéndose así una cultura de respeto por las personas y sus bienes.

Por las consideraciones antes expuestas, el Honorable Congreso del Estado de Chiapas, ha tenido a bien emitir la siguiente:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

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

Así mismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, así como la relación de los poseedores de los inmuebles, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través del órgano administrativo municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

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

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

ADMINISTRADOR PROFESIONAL CERTIFICADO: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado Administrador a propuesta de la asamblea de condóminos y que este registrado ante el órgano administrativo municipal.

ÁREAS, BIENES Y VÍAS GENERALES DE USO COMÚN: Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y demás leyes aplicables a la materia.

ASAMBLEA: Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común, que deriven del régimen de propiedad en condominio.

CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece a una o más personas, a quienes corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común.

CONDÓMINO: A la persona física o moral propietaria de una o mas unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

CONDOMINIO VERTICAL: Se refiere a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

CONDOMINIO HORIZONTAL: Es la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

CONDominio MIXTO: Son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

CONDominio COMBINADO: Es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

CONJUNTO CONDOMINIAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos o no construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

CONJUNTO URBANO CONDOMINIAL: El agrupamiento de dos o más condominios a los que se accede a través de vías generales de uso común, y que podrán contar con otros bienes, áreas e instalaciones generales de uso común.

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

LEY: La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Chiapas.

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

ÓRGANO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL: Es el área del municipio encargada de regular, vigilar y administrar el buen funcionamiento de los condominios y de sus condóminos.

PROMOTOR VECINAL: Prestador de servicio profesional que capacita y asesora a los condóminos para lograr una convivencia social sana.

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.

SANCIÓN: Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley, de acuerdo a lo establecido al Código Civil para el Estado de Chiapas, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y cualesquier otra Ley aplicable y correspondiente.

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

CAPÍTULO II

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

ARTÍCULO 3.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, locales, naves o áreas de un inmueble, construidos o constituidos en forma vertical, horizontal o mixtos, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y 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 su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Estado de Chiapas, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

ARTÍCULO 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán 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 todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Para la constitución del régimen de condominio en cualquiera de sus modalidades, se requiere que los interesados obtengan de las autoridades competentes autorización de conformidad con lo que establezcan las Leyes y reglamentos estatales y municipales, una declaración en el sentido de ser realizable el proyecto por hallarse dentro de las previsiones de los planes de desarrollo urbano de la localidad de que se trate.

ARTÍCULO 5.- Los condominios serán de orden privado, cuando lo constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la federación, estados o municipios.

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

I.- Por su estructura:

a) Condominio 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 y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

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

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

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

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

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

ARTÍCULO 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 para el Estado de Chiapas. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las Leyes.

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

ARTÍCULO 8.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en áreas, construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley;

II.- El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120;

III.- En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, conforme a lo dispuesto por el Artículo 12 de esta Ley.

ARTÍCULO 9.- Para la promoción y construcción de los inmuebles sujetos al régimen en condominio deberá considerarse lo enunciado en el reglamento de construcción del municipio que corresponda y los dictámenes que emitan las dependencias estatales y municipales.

ARTÍCULO 10.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

I.- La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción.

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al Régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;

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

IV.- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas, espacios y zona de estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

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

VI.- el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6 de esta Ley, así como 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;

X.- La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos;

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general con nomenclatura y condiciones acordes a Catastro del Estado, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes, debidamente autorizado por el área competente del Municipio que corresponda; así como el reglamento, certificado también por Notario público.

ARTÍCULO 11.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como en Catastro del Estado.

En la escritura constitutiva del condominio, deberá consignarse la tabla o resumen de los indivisos correspondientes a todas y cada una de las unidades de propiedad exclusivas de los condóminos.

ARTÍCULO 12.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

ARTÍCULO 13.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y copia del reglamento.

ARTÍCULO 14.- Son causa de extinción del condominio:

- I. Los supuestos señalados en el Título Séptimo de esta Ley;
- II. Por evicción;
- III. Por expropiación del inmueble, y
- IV. Por decisión unánime de la asamblea.

ARTÍCULO 15.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como en Catastro del Estado.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE BIENES INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA MERCADOS O PLAZAS COMERCIALES

ARTÍCULO 16.- Es de interés público la construcción de mercados o plazas comerciales bajo el régimen de propiedad en condominio, dicho interés puede ser satisfecho por el estado, por los municipios, empresas de participación estatal y por personas físicas o morales.

(Se reforma, Decreto No. 144, Publicado en el Periódico Oficial No. 217-2ª. Sección, de fecha 31 de diciembre de 2015)

ARTÍCULO 17.- En los mercados y plazas comerciales que se constituyan bajo este régimen, se podrá destinar para los comerciantes ambulantes, un área que no será menor a la quinta parte de la superficie total de ellos, siempre y cuando lo autorice la asamblea de condóminos.

Tratándose de plazas comerciales, el uso del servicio de estacionamiento deberá ser gratuito y de libre acceso, se exceptúa de lo anterior el servicio proporcionado a los usuarios que no adquieran bienes o servicios en la plaza o centro comercial y únicamente hagan uso del servicio de estacionamiento público, dicha tarifa estará establecida en las leyes de ingresos de los Municipios que correspondan.

ARTÍCULO 18.- El administrador del bien inmueble en condominio, sin lesionar los derechos de los condóminos, señalará a los comerciantes ambulantes el sitio del área autorizada por la asamblea, a que se refiere el artículo anterior, en el cual podrá cada uno de ellos ejercer su comercio.

ARTÍCULO 19.- Lo dispuesto en este capítulo no limita las facultades que en materia de mercado confieren las leyes y reglamentos administrativos a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 20.- Los condóminos podrán acordar cambios única y exclusivamente respecto al giro comercial de cada local, contando con la aprobación de la asamblea, pero no podrán declarar extinguido el régimen de propiedad en condominio destinado a mercado o plaza comercial, si no cuenta con el 90% de votos correspondientes.

ARTÍCULO 21.- Para los efectos del artículo anterior el reglamento del mercado bajo el régimen de propiedad en condominio deberá prever los giros comerciales que por secciones, áreas o ubicación específica, podrán llevar a cabo en lo individual cada condómino.

ARTÍCULO 22.- Al nombramiento de administrador del mercado bajo el régimen de propiedad en condominio son aplicables las siguientes disposiciones:

El primer administrador será nombrado por el municipio a propuesta en terna presentada por el constituyente del régimen de propiedad en condominio que corresponda, siendo aplicable en este caso la disposición contenida en el artículo 56 fracción II relativa a la duración del encargo.

Si los condóminos no celebran la asamblea general dentro de los 30 días naturales a partir de la fecha en que sea necesario nombrar el administrador, el ayuntamiento de que se trate designará un administrador provisional, quien en tres días convocará para asamblea general de condóminos, por medio de aviso que se fijará en lugares visibles del bien inmueble en condominio y de una publicación, por una sola vez en el periódico oficial y con cinco días de anticipación por lo menos. Esta asamblea deberá celebrarse dentro de los 15 días siguientes a la publicación de la convocatoria.

De no concurrir a la asamblea la mayoría de condóminos se convocará a estos por segunda vez, tal y como se dispone en las fracciones que anteceden, y sus acuerdos se tomarán por mayoría del número de condóminos que asistan a la asamblea.

ARTÍCULO 23.- El municipio respectivo, a través de los servidores públicos correspondientes, podrá en cualquier tiempo supervisar el funcionamiento de los mercados y plazas comerciales bajo el

régimen de propiedad en condominio, para cerciorarse del cumplimiento de las leyes. Así como de los demás derechos y obligaciones a cargo de los condóminos.

ARTÍCULO 24.- A solicitud del 75% de los condóminos podrán practicarse auditorias a los mercados y plazas comerciales bajo el régimen de propiedad en condominio. Si de la auditoria resultare responsabilidades a cargo del administrador, la asamblea procederá a destituirlo de inmediato de sus funciones y a designar un administrador interino en tanto la asamblea de condóminos integra la terna a que se refiere el artículo 22, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere incurrido el administrador, sean éstas civiles o penales, mismas que serán exigibles por los condóminos en cualquier momento, representados por la asamblea o por la persona que ésta designe.

ARTÍCULO 25.- El administrador será el ejecutor de los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos y de las resoluciones administrativas dictadas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 26.- En los bienes inmuebles en condominios destinados a mercado, financiados con recursos de gobierno sea federal, estatal o municipal o bien proveniente de fideicomisos públicos, se aplicaran las siguientes disposiciones:

Los propietarios de locales tienen la obligación de dar la aportación correspondiente para la contratación de un seguro para daños materiales del inmueble;

Ningún condómino puede adquirir más de dos locales a nombre propio, de su cónyuge, o de sus hijos, siempre y cuando estos últimos sean solteros o no tengan hijos.

Las personas menores de 18 años solo podrán ser propietarias de locales por vía hereditaria o juicio sucesorio intestamentario.

El derecho del tanto corresponde únicamente a la entidad o entidades que financiaron, siempre y cuando la deuda de los condóminos en su conjunto subsista.

Los condóminos deberán abstenerse de cualquier práctica que lesione los intereses del mercado y plaza comercial dentro de las cuales se encuentra la de ejercer el comercio en las inmediaciones del inmueble; y

Si los condóminos abandonan por más de tres meses sus locales se procederá a la rescisión del contrato respectivo, salvo los casos que decida la asamblea.

ARTÍCULO 27.- Las entidades que financien a los mercados bajo el régimen de propiedad en condominio deberán llevar un padrón perfectamente depurado de locatarios.

ARTÍCULO 28.- El arrendamiento de los locales de bienes inmuebles en condominio destinado a mercado y plaza comercial, requerirá el acuerdo de asamblea con el soporte del 75% de los condóminos, siempre y cuando no se trate de bienes inmuebles en condominio financiados por la administración pública estatal o municipal.

ARTÍCULO 29.- En el caso de mercados bajo el régimen de propiedad en condominio financiados por organismo de la administración pública estatal o municipal, el promovente venderá los locales a personas que hagan del comercio su ocupación habitual, con la limitante de que solo podrán adquirirse dos locales por persona siempre y cuando se cumpla con lo enunciado en el reglamento interno del bien inmueble en condominio y en general lo especificado en la presente ley.

ARTÍCULO 30.- En caso de enajenación por los condóminos de los locales de un mercado bajo el régimen de propiedad en condominio financiado por la administración pública estatal o municipal, el

órgano administrativo municipal, decidirá quien tiene el derecho del tanto, con base en el padrón de solicitantes que al efecto se integre.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD
EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN
CAPÍTULO I
Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

ARTÍCULO 31.- 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, ductos de instalaciones, equipamientos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, garantía, gravamen, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 32.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 33.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 34.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma responsable, ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, a la moral o buenas costumbres ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

ARTÍCULO 35.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 36.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, las que establezcan la escritura constitutiva, el reglamento y demás leyes aplicables.

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

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

ARTÍCULO 37.- Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;

- II. Participar con voz y voto en las asambleas, o en el consejo;
- III. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio o del consejo.
- IV. Ser electo como representante de su condominio ante las asambleas de zona o generales, tratándose de conjuntos urbanos condominales;
- V. Usar y disfrutar, en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio y las generales de uso común, en el caso de conjuntos urbanos condominales.
- VI. Formar parte de la administración del condominio en calidad de Administrador Condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza.
- VII. Solicitar a la administración, información respecto del estado que guardan los fondos para la administración, operación y mantenimiento, así como los de reserva;
- VIII. Acudir ante el órgano administrativo municipal, a efecto de excusarse del pago de cuotas cuando estas no sean fijadas por la asamblea que corresponda por mayoría de sus miembros o, se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y
- IX. Acudir al órgano administrativo municipal a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley o al reglamento del condominio, por autoridades o particulares.

ARTÍCULO 38.- Son obligaciones de los Condóminos:

- I. Asistir a las reuniones que sean convocados.
- II. Respetar los derechos de los demás condóminos.
- III. Respetar las áreas de uso común del condominio y en general las de uso común y de conjuntos urbanos condominales.
- IV. Cubrir puntualmente las cuotas y/o contribuciones acordadas por la asamblea general o por las autoridades competentes.
- V. Procurar el uso racional y eficiente de los recursos naturales.
- VI. Fomentar elementos comunitarios que procuren el bien común.
- VII. Las demás que se indiquen en esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 39.- El derecho de preferencia en la enajenación de departamentos, viviendas o locales en los condominios a que se refiere este capítulo se establece a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que, con tal carácter, haya venido ocupando, por más de un año, el departamento, vivienda, casa o local, en los siguientes términos:

- I. En todos los casos, el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
- II. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y

condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento; y,

IV. La compraventa en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

ARTÍCULO 40.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

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

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

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

IV.- En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, que cause molestias a terceros 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, debiendo observar las disposiciones jurídicas aplicables.

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

VI.- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Estado Chiapas y en la Escritura Constitutiva del condominio;

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría de Medio Ambiente e Historia Natural o en su caso dictamen emitido por la instancia municipal que corresponda, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VII.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en

cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien esta designe.

Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos.

VIII.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo; y

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

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

X.- Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;

XI.- Hacer uso de las azoteas para instalar comercios de cualquier índole o establecer provisional o permanentemente talleres de carpintería, hojalatería y pintura, herrería, entre otros.

ARTÍCULO 41.- La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos.

CAPITULO II

De los Condominios construidos o Financiados por Organismos Públicos

ARTÍCULO 42.- Se declara de utilidad social el financiamiento o construcción de condominios verticales, horizontales o mixtos, para la habitación de interés social, por organismos públicos, los que regularan el derecho de preferencia para ocuparlos, conforme a esta Ley y demás disposiciones legales.

ARTÍCULO 43.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras, que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 44.- Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas.

ARTÍCULO 45.- El derecho de preferencia en la enajenación de departamentos, viviendas o locales, en los condominios a que se refiere este capítulo se establece, a favor del inquilino al corriente

en el cumplimiento de sus obligaciones y que, con tal carácter, haya venido ocupando, por más de un año, el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de los organismos públicos que hayan financiado o construido el condominio, siempre y cuando la relación del crédito se encuentre vigente.

CAPÍTULO III

De los Bienes Considerados de Propiedad Común

ARTÍCULO 46.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno (excepto las áreas de propiedad exclusiva en los condominios horizontales), sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos, pórticos, andadores, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

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, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o de reunión social, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente 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 inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento o en su caso se determine por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común.

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

ARTÍCULO 47.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros, ductos de instalaciones, equipamientos y demás divisiones que compartan entre sí.

ARTÍCULO 48.- En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

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

ARTÍCULO 49.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

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

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

III.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General Extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio;

IV.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 84 de esta Ley;

VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 91 de esta Ley; y

VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 50.- 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.

ARTÍCULO 51.- El espacio de estacionamiento podrá tener los siguientes regímenes:
Si forma parte anexa o integrante de un edificio que tenga otro destino, como departamento, oficina u otro, el espacio de estacionamiento, aun cuando constituyera un bien privativo no podrá enajenarse sin que enajene la oficina, local o departamento.

Si es bien común se regirá por lo dispuesto en el capítulo III Título Segundo relativo a los bienes considerados de propiedad común.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

ARTÍCULO 52.- La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos.

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

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

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

ARTÍCULO 53.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo.

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 55 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del Condominio; y

III.- Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las Asambleas de Administradores. En dichas asambleas se podrá elegir el Comité de administración y el Comité de vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del artículo 55 de esta Ley.

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.

ARTÍCULO 54.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

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

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

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo en los casos en que esta Ley exija que las decisiones sean tomadas por un porcentaje determinado de los condóminos.

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

V.- Cuando un condómino o habitante sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI.- En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 55, fracción IV;

VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes.

Quando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley;

VIII.- El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado el órgano administrativo que designe el Municipio. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

IX.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y le informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:

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

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

ARTÍCULO 55.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento;

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

- a) El administrador,
- b) El comité de vigilancia, o
- c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante el órgano administrativo municipal. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

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 y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

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

Las convocatorias para la celebración de Asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva el plazo mínimo será de un día hábil y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

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

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante del órgano administrativo municipal; y

VII.- En el caso de las Asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 52 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

ARTÍCULO 56.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

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

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

III.- Fijar la remuneración relativa al administrador;

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

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos con que debe contar el condominio, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI.- Nombrar y remover al comité de vigilancia;

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

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

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

X.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta Ley, el reglamento, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

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

XII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, del Reglamento del Condominio y de la escritura constitutiva.

XIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el reglamento, la escritura constitutiva y otras disposiciones aplicables.

XIV.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.

XV.- Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable; y

XVI.- Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 57.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

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

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

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

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

CAPÍTULO II
De la Administración
Sección Primera
Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

ARTÍCULO 58.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley y el Reglamento. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.

ARTÍCULO 59.- Para desempeñar el cargo de Administrador:

- I. En el caso del Administrador condómino, deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- II. En el caso de contratar una Administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la fianza correspondiente, así como la certificación expedida por el órgano administrativo municipal.

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

El nombramiento del administrador condómino o administrador profesional quedará asentado en el libro de actas de asamblea, o la protocolización del mismo deberá ser presentada para su registro en el órgano administrativo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación.

El órgano administrativo municipal emitirá dicho registro y constancia de capacitación y/o actualización en un término de quince días hábiles.

El mandato como administrador lo otorga la asamblea general de condóminos y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades. El libro de actas donde se plasme el nombramiento del administrador o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en el órgano administrativo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. El órgano administrativo municipal emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles.

ARTÍCULO 60.- La remuneración del administrador condómino o profesional será establecida por la asamblea general, debiendo constar en el acta de asamblea.

ARTÍCULO 61.- En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 62.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo, nombrando al Comité de Vigilancia para celebrar el contrato correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

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

ARTÍCULO 63.- El Administrador durará en su cargo un año, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus términos el contrato y en su caso de que la Asamblea General determine su reelección se atenderá a lo siguiente:

I.- El administrador condómino podrá ser reelecto en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

II.- El administrador Profesional podrá ser ratificado siempre y cuando renueve el contrato y la fianza correspondiente.

ARTÍCULO 64.- Corresponderá al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el órgano administrativo municipal;

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 tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

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

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

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

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 49 de esta Ley;

VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo 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; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;

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

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, que muestre:

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

b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos, reservando por seguridad los datos personales de los condóminos que solo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.

c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente;

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

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

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

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes.

Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 54;

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

Es obligación del administrador convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo.

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

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo administrador, aquél podrá convocar en treinta días naturales después de haber concluido su encargo.

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

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

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

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

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

En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe un nuevo Administrador.

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

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento;

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

XXI.- El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la Ley.

XXII.- Fomentar entre los condóminos y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y otras disposiciones normativas que de común acuerdo en asamblea general se haya implementado.

XXIII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos al realizar obras que afecten la estabilidad y seguridad de condominios.

XXIV.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad exclusiva, cuando sea solicitado por el condómino, notarios públicos, autoridades jurisdiccionales y el órgano administrativo municipal.

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

XXV.- Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la asamblea general y/o el comité de vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite.

XXVI.- Registrarse ante el Órgano Administrativo Municipal como administrador.

ARTÍCULO 65.- 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, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior el órgano administrativo municipal a petición de parte solicitará la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

ARTÍCULO 66.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I.- Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 64;

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

III.- Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

ARTÍCULO 67.- En relación a los bienes comunes el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad para articular y absolver posiciones. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fija la Ley, podrá modificarla y revocarla.

ARTÍCULO 68.- Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de condóminos, conforme a las reglas previstas por el artículo 56 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.

ARTÍCULO 69.- El administrador profesional será removido de su encargo en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento de sus obligaciones;
- b) Por hacer proselitismo político o religioso plenamente acreditado
- c) Por acuerdo de al menos el 75% de los miembros de la asamblea general.

Sección Segunda Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia

ARTÍCULO 70.- 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.

ARTÍCULO 71.- El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

ARTÍCULO 72.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general; así como los demás deberes que le impongan esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y demás disposiciones aplicables.

- 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 62 de esta Ley;
- IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 49 fracción I;
- V.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.
- VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos de mantenimiento, administración, reserva, adquisición, reposición de implementos y maquinaria.
- 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; asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a ésta para que comparezca a la asamblea relativa.
- IX.- Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el administrador 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 representante del órgano administrativo que designe el Municipio o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;
- XI.- Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos;
- XII.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 64;
- XIII.- Asistir a los cursos de capacitación y actualización impartido por el Órgano Administrativo Municipal;
y
- XIV.- Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

ARTÍCULO 73.- Los conjuntos condominales deberán contar con un órgano de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

La integración del órgano de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 68 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

ARTÍCULO 74.- Las funciones del órgano de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 72 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

ARTÍCULO 75.- Los integrantes del Comité y el Órgano de vigilancia podrán ser removidos de su encargo por las causas señaladas en el artículo 69 de esta Ley.

Sección Tercera Del Nombramiento y Atribuciones del Promotor Vecinal

ARTÍCULO 76.- El Promotor Vecinal es un prestador de servicios, cuya misión primordial consiste en Capacitar y Asesorar a los habitantes de un conjunto habitacional, a fin de que logren organizarse de forma autogestionaria y que las familias que habitan estos conjuntos puedan desarrollarse y convivir en un ambiente más sano y seguro, logrando con esto mejorar su calidad de vida y la sustentabilidad de sus viviendas y unidades habitacionales.

La labor del Promotor Vecinal es transitoria, su permanencia estará en razón del logro de su misión primordial.

ARTÍCULO 77.- El Promotor Vecinal será nombrado o removido por la Asamblea General, su cargo podrá remunerado y tendrá las siguientes funciones:

- a) Apoyar la creación de una cultura de responsabilidad social y ecológica en las unidades habitacionales, desarrollando competencias para fomentar la convivencia vecinal y comunitaria, organizada y armónica, que propicie un mejoramiento de la calidad de vida y la generación de plusvalía, favoreciendo la autonomía y autogestión de las comunidades;
- b) Impulsar las competencias necesarias en los derechohabientes y acreditados para que puedan tomar decisiones responsables e informadas, orientadas a proteger e incrementar el valor de su patrimonio familiar;

ARTÍCULO 78.- El Promotor Vecinal tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Fomentar entre los vecinos la creación de sus órganos internos y la adopción de valores de cultura vecinal entre ellos, impulsando y promoviendo una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultural condominal.
- b) Impulsar la práctica de asistencia comunitaria que asesore a los órganos internos en su operación;
- c) Acompañar y asesorar al Comité de Administración de la Organización en la gestión ante las autoridades correspondientes para dar certeza y personalidad jurídica a su organización;
- d) Dar a conocer los programas y acciones institucionales públicos y privados orientados a mejorar la convivencia y calidad de vida de la comunidad;
- e) En unidades que cuenten con áreas verdes, instalaciones deportivas y culturales y centros comunitarios, asesorar a los vecinos para su buen uso y óptimo aprovechamiento como punto de reunión, que fortalezca el tejido social de las comunidades.
- f) Dar a conocer las normas y programas en materia de Uso de Suelo, Protección Civil, Seguridad Pública, Salud y otros de beneficio para la comunidad.

- g) Mantener en todo momento la neutralidad en materia de proselitismo político y religioso.

TÍTULO CUARTO
DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN
CONDOMINAL
CAPÍTULO I
Del Reglamento del Condominio

ARTÍCULO 79.- La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

La elaboración y/o modificación al reglamento deberán ser registrados ante el órgano administrativo municipal.

ARTÍCULO 80.- El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

- I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 52 de esta Ley;
- VIII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 58 de esta Ley;
- IX.- Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

X.- Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;

XI.- Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XII.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

XIII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XIV.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes; si el reglamento fuere omiso, la Asamblea de Condóminos resolverá lo conducente.

XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

XVI.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;

XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública;

XVIII.- La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y

XIX.- El procedimiento de designar al administrador, los requisitos que debe reunir, además de citar las facultades y obligaciones que le confiere esta ley, la escritura constitutiva, así como los casos en que proceda su remuneración.

XX.- El procedimiento de designar el comité de vigilancia, los requisitos que deben reunir sus miembros, citar las funciones y obligaciones que le confiere esta ley, la escritura constitutiva, así como los casos en que proceda la remuneración.

XXI.- La forma de convocar a asamblea de condóminos y sus alcances.

XXII.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTÍCULO 81.- La persona que adquiera la calidad de nuevo condómino deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley, la escritura constitutiva y el reglamento, ya existente.

ARTÍCULO 82.- El condómino que se encuentre en mora, no gozará del derecho de voz ni de voto en las asambleas. Para efectos del quórum de asistencia y de los porcentajes de votación, estos se reajustarán con los condóminos restantes que estén al corriente en sus pagos.

ARTÍCULO 83.- El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del Artículo 10 de esta Ley.

Asimismo deberá ser registrado ante el órgano administrativo municipal, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley.

CAPÍTULO II

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

ARTÍCULO 84.- Cada condómino o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que se señalan en éste capítulo, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley, se establecerán para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

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

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria y mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

ARTÍCULO 85.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 86.- 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.

ARTÍCULO 87.- 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.

ARTÍCULO 88.- 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 que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, 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 liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por el órgano administrativo municipal, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en 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 dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

ARTÍCULO 89.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

ARTÍCULO 90.- 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.

ARTÍCULO 91.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, escaleras, ascensores, montacargas, patios, jardines, aparatos, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales serán a cargo de todos los condóminos.

ARTÍCULO 92.- Para efectos fiscales cada departamento, vivienda, casa o local, se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como las demás impuestos de que sean causantes siempre que ello sea posible.

CAPÍTULO III

De los Gravámenes al Condominio

ARTÍCULO 93.- 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.

ARTÍCULO 94.- El condómino que deje de cumplir con sus obligaciones en tres meses continuos, será acreedor al pago de multas de acuerdo al reglamento respectivo, para tal caso se iniciaría procedimiento administrativo ante la autoridad municipal correspondiente.

ARTÍCULO 95.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta ley, y demás disposiciones legales aplicables gozan de garantía real sobre la unidad de propiedad exclusiva.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

CAPÍTULO IV

De las Controversias y Procedimientos ante el Órgano Administrativo Municipal

ARTÍCULO 96.- El órgano administrativo municipal tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

- I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II.- Por la vía del arbitraje; y
- III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 97.- Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

El órgano administrativo municipal notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

Asimismo, el órgano administrativo municipal, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

ARTÍCULO 98.- El órgano administrativo municipal, citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

ARTÍCULO 99.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

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

En caso de que no concurra a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndole sido notificado en tiempo y forma, el órgano administrativo municipal podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 salarios diarios mínimos vigentes en la entidad.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, el órgano administrativo municipal someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

ARTÍCULO 100.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose el órgano administrativo municipal a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

ARTÍCULO 101.- Para el caso de fungir como árbitro, el órgano administrativo municipal tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

ARTÍCULO 102.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

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

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

ARTÍCULO 103.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán al órgano administrativo municipal a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

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

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

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

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

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

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

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

ARTÍCULO 104.- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas.

ARTÍCULO 105.- El laudo arbitral emitido por el órgano administrativo municipal, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

ARTÍCULO 106.- Los convenios suscritos ante el órgano administrativo municipal en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por esta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

De igual modo, dicha autoridad podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

TÍTULO QUINTO
DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 107.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social.

ARTÍCULO 108.- Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I.- Solicitar a la instancia municipal correspondiente la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

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

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

En caso de falta de Administrador y con la aprobación de la Asamblea General y el órgano administrativo municipal, el Comité de Vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

ARTÍCULO 109.- La administración pública de la entidad, podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social.

ARTÍCULO 110.- En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

TÍTULO SEXTO
DE LA CULTURA CONDOMINAL
CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 111.- 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.

ARTÍCULO 112.- El órgano administrativo municipal y el promotor proporcionarán 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.

ARTÍCULO 113.- Los miembros del comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por el órgano administrativo municipal, por lo menos, una vez al año.

ARTÍCULO 114.- La administración pública de la entidad, promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

El órgano administrativo municipal coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal y sustentable, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 115.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

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

ARTÍCULO 116.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTÍCULO 117.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

ARTÍCULO 118.- En caso de ruina o riesgo inminente del condominio, una mayoría especial del 75% de los condóminos podrán resolver, previo dictamen de riesgo emitido por la autoridad de protección civil competente, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes en su caso la venta, siguiéndose en adelante las previsiones que indican los artículos anteriores.

TÍTULO OCTAVO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 119.- El órgano administrativo municipal tendrá a su cargo la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, y le corresponde la aplicación de las medidas de seguridad y la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 120.- Se considerarán medidas de seguridad, la adopción y ejecución de acciones encaminadas a evitar perjuicio a los adquirentes de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, y podrán consistir en:

- I. Ordenes para mejorar, construir o reconstruir parcial o totalmente el inmueble de que se trate;
- II. Hacer del conocimiento público cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un promotor o propietario de bienes inmuebles sujetos a las disposiciones de esta Ley;
- III. Implementar la creación de un Comité de protección civil, el cual será capacitado por la instancia estatal y/o municipal en materia de protección civil.
- IV. Cualquier otra acción, orden o medida que se adopte para lograr el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este ordenamiento.

TÍTULO NOVENO DE LAS SANCIONES CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 121.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por el órgano administrativo municipal en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 122.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas será sancionada con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

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

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

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa que no podrá ser mayor a cien días de salario mínimo general vigente en la Entidad.

V.- Los Administradores o comités de vigilancia que a juicio de la Asamblea o del órgano administrativo municipal, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y/o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes. Lo anterior será determinado por el órgano administrativo municipal.

VI.- Se aplicará multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en la Entidad al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una asamblea legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma.

VII.- Se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en la Entidad por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de la presente Ley.

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

ARTÍCULO 123.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo del 51 % del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea por más de tres meses continuos o graves, el órgano administrativo municipal podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado.

ARTÍCULO 124.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados del Registro Público de la Propiedad y Comercio, Notarios Públicos y en general a los funcionarios que tengan fe pública:

I. Autorizar documentos de actos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en la presente Ley.

II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan la presente Ley o resoluciones administrativas dictadas en base a la misma.

- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alteradas o falsificadas.
- IV. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación de las disposiciones de la presente Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 125.- Las infracciones aplicables a las autoridades indicadas en el artículo anterior podrán ser:

- I. Suspensión temporal o definitiva a corredores, funcionarios y empleados públicos.
- II. Tratándose de Notarios, se estará a la Ley de Notariado.
- III. La cancelación del registro profesional de los padrones de peritos de obra correspondiente.

ARTÍCULO 126.- Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor simultáneamente, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan y en caso de reincidencia se duplicarán las multas.

TÍTULO DECIMO MEDIOS DE IMPUGNACION CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 127.- Los acuerdos y resoluciones administrativas dictadas por el órgano administrativo municipal, podrá ser impugnado por quien o quienes consideren haber sido afectados en sus intereses, mediante el recurso de reconsideración que establece la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Chiapas.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se abroga la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, expedida mediante decreto 136, publicada el 28 de enero de 1998, así como sus reformas y adiciones.

TERCERO.- Una vez que entre en vigor esta Ley, los Ayuntamientos de Chiapa de Corzo, Comitán de Domínguez, Motozintla, Ocosingo, Ocozocoautla de Espinosa, Palenque, Pichucalco, Reforma, San Cristóbal de las Casas, Tapachula, Tonalá, Tuxtla Gutiérrez, Venustiano Carranza y Villaflores, tendrán un término de 90 días naturales para crear en su estructura orgánica un área que funja como órgano administrativo, encargado de regular, vigilar y resolver las controversias que surjan en los condominios; los demás Ayuntamientos del Estado contarán con el termino de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, para la creación de dicho órgano.

CUARTO: Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

El Ejecutivo del Estado, dispondrá se publique, circule y se dé el debido cumplimiento al presente decreto.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Chiapas, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas a los 27 días del mes de Septiembre del año dos mil Once.- D. P. C. Zoé Alejandro Robledo Aburto.- D. S. C. Vicente Méndez Gutiérrez.- Rúbricas.

De conformidad con la fracción I, del artículo 44, de la Constitución Política local y para su observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil once.

Juan Sabines Guerrero, Gobernador del Estado.- Noé Castañón León, Secretario General de Gobierno.- Rúbricas.

Periódico Oficial No. 217-2ª. Sección, de fecha 31 de diciembre de 2015

Decreto No. 144

DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 17 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE CHIAPAS.

Artículo Único.- Se adiciona un segundo párrafo al artículo 17 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Chiapas; para quedar como sigue: ...

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo Segundo.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ejecutivo dispondrá se publique, circule y se dé el debido cumplimiento al presente Decreto.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Chiapas, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas a los 30 días del mes de Diciembre del año dos mil quince.- D. P. C. Oscar Eduardo Ramírez Aguilar.- D. S. C. Límbano Domínguez Román.- Rúbricas.

De conformidad con la fracción I del artículo 44 de la Constitución Política Local y para su observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los 30 días del mes de Diciembre del año dos mil quince, con el refrendo del Secretario General de Gobierno.

Manuel Velasco Coello, Gobernador del Estado de Chiapas.- Juan Carlos Gómez Aranda, Secretario General de Gobierno.- Rúbricas.