

DICTAMEN QUE SUSCRIBE LA COMISIÓN DE JUSTICIA RELATIVO A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

A la Comisión de Justicia le fueron turnadas para su estudio y dictamen las iniciativas de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato; de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato; y de adición de la fracción IV del artículo 448 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 97 fracciones I y II y 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se formula el siguiente:

DICTAMEN

I. Proceso Legislativo.

I.1. La Comisión de Justicia recibió por razón de turno y materia, en la sesión plenaria del 30 de junio de 2011, la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el diputado Héctor Hugo Varela Flores y la diputada Alicia Muñoz Olivares, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.

Esta Comisión procedió a radicar la iniciativa el 29 de agosto de 2011, fecha en la cual se acordó, como parte de la metodología de trabajo para estudio y dictamen:

- a)** Remitir la iniciativa a los Grupos y Representaciones Parlamentarios para su opinión, a los que se otorgó un plazo máximo de diez días para dar respuesta;
- b)** Remitir la iniciativa a los cuarenta y seis municipios del Estado, para su opinión, en cumplimiento al artículo 56 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, concediéndoles un plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de recepción; y

- c) Integrar la iniciativa para su análisis en la mesa de trabajo que se tenía conformada para la revisión de las iniciativas en materia civil.

Los municipios que dieron contestación, expresando no tener propuestas, comentarios ni observaciones fueron: Acámbaro, Coroneo, Cortazar, Doctor Mora, Huanímaro, Romita y Valle de Santiago. Por su parte, los ayuntamientos de Jaral del Progreso y de Villagrán, manifestaron darse por enterados; y el de San Francisco del Rincón, acusó recibo. El ayuntamiento de Purísima del Rincón, comunicó que no hace ninguna observación ni adición y aprobó la iniciativa; el de Celaya, emitió opinión positiva; y el de San José Iturbide, comunicó que la iniciativa es viable y realizó comentarios en lo general a la iniciativa.

El ayuntamiento de Tierra Blanca, remitió opinión en contra de la iniciativa y los municipios de León y Salamanca, remitieron sus respectivas observaciones.

Posteriormente, en reunión de esta Comisión de Justicia celebrada el 1 de noviembre del mismo año se aprobó la ampliación de la metodología de trabajo, para efecto de solicitar la opinión de los colegios estatales de arquitectos, de ingenieros civiles y de valuadores, así como de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato y del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorgándoles un plazo de veinte días hábiles, para su remisión. Dio contestación la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, la que remitió sus observaciones.

Asimismo, la Comisión de Justicia instruyó a la mesa de trabajo en materia civil, se analizara la iniciativa hasta en tanto se recibieran las observaciones de las personas citadas en el párrafo que antecede, y que de ser necesario, se emitieran los dictámenes por separado, uno en lo relativo a las iniciativas de modificaciones al Código Civil para el Estado de Guanajuato, y otro, para la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

El 6 de marzo de 2012 en reunión de esta Comisión se acordó llevar a cabo dos mesas de trabajo los días 2 y 8 de mayo, en las que se analizaran, en la primera, las cuestiones de forma y, en la segunda, las observaciones de fondo. Asimismo, se acordó invitar para que participaran en dichas mesas, al Poder Judicial del Estado; a la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado, quienes a su vez, podrían invitar a la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato; a la División de Arquitectura, Arte y Diseño de la Universidad de Guanajuato; al Colegio de Arquitectos del Estado de Guanajuato; y a la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda. De esta forma, quedó integrada la nueva mesa de trabajo, en virtud de que la mesa previamente conformada, había cumplido con su objetivo de analizar las iniciativas en materia civil, que posteriormente concluyeron en el dictamen respectivo.

Cabe mencionar que la iniciativa y las observaciones formuladas a ésta, se concentraron en un documento de trabajo, con formato de comparativo, que sirviera de insumo para las mesas de trabajo.

I.2. Por otra parte, en sesión plenaria del 19 de abril de 2012, la presidencia del Congreso del Estado turnó a esta Comisión de Justicia, la iniciativa de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato, así como la iniciativa que propone la adición de la fracción IV del artículo 448 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, presentadas por el diputado Eduardo Ramírez Pérez, integrante de la Representación Parlamentaria del Partido Convergencia.

Esta Comisión procedió a radicarla el 24 de abril de 2012, fecha misma en la que se acordó como metodología de trabajo, lo siguiente:

- a)** Incorporar dichas iniciativas en el documento de trabajo con formato de comparativo, elaborado con motivo de la iniciativa a que se refiere el punto que antecede de este dictamen, a efecto de analizarlas en conjunto, en las mesas de trabajo previamente acordadas;

- b)** Recorrer la segunda de las mesas de trabajo, para el día 9 de mayo del mismo año;
- c)** Incorporar a las mesas de trabajo al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; y
- d)** Remitir la iniciativa de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato, a los municipios del Estado, en cumplimiento al artículo 56 cincuenta y seis de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, por tener incidencia municipal, concediéndoles el término de diez días naturales para emitir sus opiniones.

Dieron contestación los ayuntamientos de los municipios de Celaya, Coroneo, Cortazar, Doctor Mora, Huanímaro, Pénjamo, San Francisco del Rincón, San José Iturbide, Uriangato, Villagrán, y Xichú, sin realizar observaciones ni comentarios.

1.3. En respuesta a la invitación formulada por la Comisión de Justicia se integraron a la mesa de trabajo por parte del Poder Judicial, la licenciada María Raquel Barajas Monjarás, Magistrada de la Novena Sala Civil, la licenciada María Elena Hernández Muñoz, Magistrada de la Segunda Sala Civil, el licenciado Antonio Salvador García López, Magistrado de la Sexta Sala Civil, el licenciado José Luis Aranda Galván, Magistrado de la Octava Sala Civil, así como el licenciado Carlos Mario Téllez Guzmán.

Por parte del Ejecutivo del Estado se incorporaron el licenciado Plinio Manuel E. Martínez Tafolla, titular de la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado, el licenciado Vicente Vázquez Bustos, Director de Agenda Legislativa y Reglamentación y otros funcionarios adscritos a dicha Coordinación, así como la licenciada Cristina Escobar Candelas, de la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato.

Por la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, participó el licenciado Fidel García Granados, asesor jurídico.

Por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el delegado Jorge Burguete Torrestiana, así como el licenciado Mario Raúl Ballina Pacheco, Gerente de sustentabilidad de Guanajuato.

Los anteriores invitados, los diputados integrantes de la Comisión de Justicia, el diputado Héctor Hugo Varela Flores, en su carácter de iniciante, los asesores de los Grupos y Representaciones Parlamentarios, el Director General de Apoyo Parlamentario y la Secretaria Técnica de la Comisión de Justicia, se reunieron el día 2 de mayo de 2012, para llevar a cabo el análisis de las iniciativas materia de este dictamen. En esta reunión, el Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional y la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado presentaron, respectivamente, documentos en los que se contienen observaciones a las iniciativas.

En dicha reunión se formularon algunos planteamientos en cuanto a la pertinencia de expedir una ley especial para regular el régimen de propiedad en condominio, o bien, modificar el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Como consecuencia de lo anterior, los diputados Eduardo López Mares y Héctor Hugo Varela Flores, acordaron levantar la mesa de trabajo y continuar con el análisis de los planteamientos expuestos, al interior de este Congreso del Estado. Asimismo, se procedió a comunicar lo anterior a todos los integrantes de la Comisión de Justicia, lo que motivó que la reunión convocada para el 9 de mayo, se difiriera.

Posteriormente, el Poder Judicial presentó un documento incluyente de las dos iniciativas de Ley y las observaciones de dicho Poder a las mismas.

La Comisión de Justicia sesionó el 3 de julio del año en curso, y acordó reanudar las mesas de trabajo, para lo cual se tomaría como documento rector para el análisis, el documento presentado por el Poder Judicial.

La mesa de trabajo sesionó los días 6, 9, 11, 13, 18, 20, 23 y 26 de julio del presente año, y como resultado del análisis se elaboró un proyecto de dictamen, que se

presentó a esta Comisión de Justicia para que resolviera en definitiva sobre la propuesta de dicha mesa.

De tal forma, los diputados integrantes de la Comisión de Justicia sesionamos el día 30 de julio del año en curso, para aprobar los acuerdos sobre el articulado adoptados por la mesa técnica de trabajo y resolver sobre las reservas planteadas.

II. Justificación de las iniciativas.

II.1. El diputado Héctor Hugo Varela Flores y la diputada Alicia Muñoz Olivares, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, iniciantes de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, señalan en su exposición de motivos que el derecho que la familia, núcleo básico de la estructura social, tiene a disfrutar de una vivienda digna y decorosa previsto en el artículo 4 Constitucional se consigue:

«...bajo los distintos esquemas de propiedad que reconoce la ley. Ésta, ahora para dar la posibilidad real de que las familias ante la dificultad que representa adquirir o hacerse de una vivienda; permite que una cosa inmueble se pueda adquirir por diversas personas estableciendo así el régimen de condominio, en términos que lo contempla el artículo 930 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.»

«No se puede, por otra parte dejar de lado, que la propiedad raíz disponible cada vez es más escasa y costosa. Ya no hay, para la demanda social grandes extensiones de tierra susceptibles de construirse para viviendas independientes. Lo anterior también es factor para que se pueda ofertar la posibilidad de adquirir un techo o piso como se le vea, bajo un régimen jurídico diferente, como de hecho ya se hace y es así que se ha desarrollado, no sólo para causa privada sino también para satisfacer el interés social de determinados grupos con capacidad económica baja pero necesitada de vivienda a la que vía instituciones como el INFONAVIT se les ofrece vivienda que satisfaga su necesidad y que incluso impulsa un importante programa que facilita la adecuada convivencia entre los condóminos.»

«En efecto, los nuevos contextos en los que se desarrolla la vida actual y sobre todo la convivencia, marcados además por la creciente demanda de una vivienda digna, demanda sin duda que se ofrezcan condiciones en la ley que permitan optimizar capacidades, esfuerzos y sobre todo recursos para la adquisición de inmuebles dónde vivir y que una vez adquiridos, se establezcan las formas de organización más eficientes que permitan a quienes han de morarlos, una mejor forma de vida más

organizada porque han de vivir bajo un régimen de copropiedad, es decir en condominio. Estos anhelos se han de alcanzar si se generan los mecanismos jurídicos administrativos que permitan y prevengan una moderna organización, sencilla, responsable y transparente que privilegie la adecuada forma de vida entre vecinos bajo estos regímenes.»

«Lo antes señalado quiere decir que es menester dotar al régimen de condominio de un esquema jurídico más específico en que se deje bien puntualizada la regulación de quienes están inmersos en esos regímenes de propiedad, su forma en que se deben constituir, los alcances de los mismos. A qué modalidades se pueden someter, las características y tipos de condominio, la forma de su organización, la determinación de las condiciones de la propiedad privativa, la calidad de condóminos, su forma de organización; la disposición de las áreas y bienes de uso común, que si bien, hasta ahora en un apartado del Código Civil se atienden, es necesaria no sólo su actualización, sino su tratado de manera más puntual y concreta para su mejor regulación y tratamiento.»

«Si bien el antecedente y estudio de la presente iniciativa tuvo como punto de partida los criterios y lineamientos del derecho civil, estos se vincularon con las tesis del derecho público sustentados en la teleología del estado por lograr el anhelo popular de tener una vivienda digna y decorosa como lo establece el párrafo quinto del artículo IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.»

II.2. Por su parte, el diputado Eduardo Ramírez Pérez, de la Representación Parlamentaria del Partido Convergencia, iniciante de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato, señala que:

«Hoy en día vivimos tiempos de crisis los elevados costos de la tierra para construir una casa, además de los gastos excesivos que se deben realizar para poder estar en condiciones de habitarla, cuando estos factores se conjuntan es difícil acceder a la adquisición de un inmueble, actualmente las familias tienen que acostumbrarse a habitar una casa, departamento o terreno por medio del arrendamiento, en resumidas cuentas ya sea por conducto de la compra venta o del arrendamiento las familias tienen que asentarse en algún sitio para poder convivir con sus iguales, esto ha provocado que la opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos en condominio, horizontal o vertical.

«Es así que se crea este estilo de vida en donde las familias pueden tener acceso a una casa habitación ya sea comprada o rentada además de que en el mismo lugar pueden tener áreas verdes, lugares de esparcimiento, estacionamiento para sus vehículos, canchas deportivas, alberca, salones para fiestas y un sin número de atractivos que hagan su vida tranquila y armónica.

«El condominio es un estilo de vida que la gente ha adoptado para convivir en sociedad, dentro de este existen factores sociales que no siempre benefician a los condóminos ya que las costumbres, estilos de

vida, criterios entre otros factores más no son semejantes entre las familias, es así que nacen conductas antisociales generadores de conflictos.

«Estos problemas son cada vez más agudos ya que las obligaciones como el pago de cuotas de mantenimiento, el pago de cuotas de servicios de vigilancia, los ruidos excesivos, el mantenimiento a las áreas verdes, a los lugares de estacionamiento y a los mismos bienes inmuebles son algunos de los conflictos que hacen la vida insatisfactoria y lejos de encontrar una solución estos se agravan hasta el punto de vivir en un campo de combate día con día.

«La nula legislación en esta materia pone un candado a la solución de los problemas generados en los condominios ya que no se tienen las herramientas necesarias para poder obligar a los condóminos a cumplir con sus responsabilidades.»

II.3. El diputado Eduardo Ramírez Pérez, de la Representación Parlamentaria del Partido Convergencia, estimó necesario que, aunado a su iniciativa de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Guanajuato, era necesario armonizar nuestra ley procedimental civil, para la aplicación de la misma. En tal sentido, presentó la iniciativa de adición de una fracción IV del artículo 448 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, con el objeto de que los certificados de adeudo expedidos por los administradores de los condominios tengan el carácter de documentos ejecutivos, motivado por el incumplimiento en el pago de las cuotas en tiempo y forma.

III. Antecedentes de la institución del condominio y conjunto condominal en nuestro Estado.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato publicado en el Periódico Oficial, el 14 de mayo de 1967, incluyó la Ley de Condominio vigente en el Estado en esa época, a la que, -se desprende de la exposición de motivos del proyecto de dicho ordenamiento-, sólo se le hicieron las modificaciones que se juzgaron necesarias, suprimiendo los artículos relativos a controversias por considerar que ésta es una cuestión procesal, y los de carácter fiscal por no ser este Código el adecuado para incluirlos.

Asimismo, se señala en dicha exposición de motivos que el Código de 1884 no contenía capítulo relativo a la copropiedad o comunidad, no obstante que aquella se

mencionaba en la herencia y en el matrimonio, por ello se reglamentó en nuestra legislación civil la copropiedad y el condominio, segregando la primera de las servidumbres y considerando los casos en que es forzosa.

Actualmente, la institución jurídica del condominio se encuentra regulada en nuestra legislación civil sustantiva, que le destina la Sección Segunda bajo la denominación «Condominio y Conjunto Condominal», del Capítulo Segundo denominado «De la Copropiedad Forzosa», del Título Cuarto relativo a la «Comunidad de Bienes», del Libro Segundo «De los Bienes». Esta sección se encuentra dividida, a su vez, en siete partes: primera, de las disposiciones generales; segunda, de los bienes propios; tercera, de los bienes comunes; cuarta, del reglamento de funcionamiento y administración del condominio o del conjunto condominal; quinta, de la asamblea y administrador; sexta, de las controversias; y séptima, del seguro, destrucción y reconstrucción del edificio.

IV. Análisis sobre la pertinencia de crear una ley especial.

Las dos iniciativas de Ley materia de este dictamen, si bien similares en algunos aspectos y, en otros, con propuestas opuestas, tienen como punto de coincidencia su objetivo principal: la creación de una ley que regule la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción o terminación del régimen de propiedad en condominio.

Este fue el aspecto central de análisis en la mesa de trabajo, en la que se cuestionó sobre la necesidad de emitir una ley en la materia, o bien, si debía reformarse el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Después de un profundo análisis llegamos a la conclusión de que, pese a que nuestra legislación civil regula el condominio y el conjunto condominal, las características propias de esta figura jurídica, motivan la creación de una ley especial, no sólo como producto de un proceso de evolución jurídica de dicha institución, sino por el reconocimiento de que un derecho de propiedad privativa y el uso de la propiedad común con sus limitaciones, ha generado diversos tipos de problemas de interacción y

convivencia social, que debemos atender como legisladores. No desconocemos que la convivencia social es compleja y, por tanto, la convivencia de la «vida condominal» no escapa de esa complejidad, por la noción que cada propietario o poseedor tiene sobre el significado de ésta, o bien, por otros factores diversos como son los culturales, familiares, educativos, psicológicos, que influyen negativamente en las relaciones entre vecinos.

En este tenor la Ley de Propiedad en Condominio será el producto de la necesidad de transformación legislativa, exigida por tendencias y requerimientos distintos a la naturaleza propia de la institución del condominio, como son aquellos factores que han irrumpido la convivencia en la vida moderna de quienes están sujetos a este régimen.

La creación en nuestro Estado de una ley especial, no significa desconocer la naturaleza civil del condominio, sino el de regular de manera sistemática dicha institución, con toda la complejidad de los problemas que se han generado por la convivencia de las personas sometidas a este régimen y que rebasan el derecho civil para filtrarse en el derecho administrativo.

La regulación que se propone conferir al régimen de propiedad de condominio, parte de la contenida en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, del cual emana y adquiere autonomía normativa, dada la naturaleza de orden público e interés social que se pretende otorgar a las disposiciones de la ley, más próximas a un régimen de derecho público administrativo, que a las normas de derecho privado que actualmente tiene la institución condominal en el código sustantivo civil. La pretensión codificadora del ordenamiento justificó en su momento, el que convivieran esta institución en el Código Civil, con las relativas a los derechos de propiedad y de copropiedad, derechos ambos que participan en la naturaleza del condominio, en tanto que se trata de una figura jurídica en la que coexisten derechos de propiedad exclusiva, que el condómino ejerce sobre su unidad de propiedad privativa (el edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado), con áreas y bienes en los que cada condómino cuenta con un derecho de copropiedad.

Mientras en el Código Civil permanecerán las normas que regulan al derecho de propiedad en general, la ley que se propone, tiende a la regulación de una modalidad al derecho de propiedad y a la copropiedad, que sustraen al condominio de manera excepcional de esas reglas del derecho común, para ir recorriendo, paulatinamente, un sendero que lo aproxima al derecho administrativo.

Hoy es difícil percibir la frontera entre el derecho público y el derecho privado. Como afirma Alfonso NAVA NEGRETE¹, *«siglos atrás era verdad absoluta decir: derecho público, derecho del Estado; derecho privado, derecho de los particulares»*. Como afirma este autor, así como el derecho mercantil ha ido perdiendo áreas propias a favor del derecho administrativo —fenómeno de publicización—, pues se han convertido en áreas de la actividad del Estado: el derecho marítimo, el de los bancos, los fideicomisos públicos, las sociedades mercantiles del Estado y otros más. Numerosos artículos y no pocas instituciones no están debidamente alojados en tal cuerpo, pues su naturaleza corresponde a los ámbitos del derecho público administrativo (bienes del Estado, registro público de la propiedad, registro civil, ministerio público, etcétera).

Sigue afirmando el autor en cita: *«Si aún se habla de derecho privado como régimen jurídico que norma la vida de los particulares es quizás por una antigua tradición que así lo concibió, pero que ahora es irreal. Ni el particular tiene ya como único a ese régimen en su vida individual y social ni el Estado se priva de él para el logro de muchos de sus objetivos. Se advierte que los tiempos son del derecho administrativo para regir la vida del Estado y de los individuos, que el arsenal normativo del derecho privado «clásico» se reduce continuamente al paso de los días, meses, años y tiempo contemporáneo.»*

Este paso de un régimen a otro, encuentra su explicación en la intervención que debe tener la autoridad pública en esta institución, la cual ha cobrado un auge en las últimas décadas en nuestro país, motivado por el crecimiento demográfico, los procesos

¹ *Derecho Administrativo Mexicano*, página 21. Fondo de Cultura Económica, México; 2ª edición 2001.

de urbanización, la disponibilidad cada vez menor de espacios y territorios para la edificación de viviendas y las necesidades de vivienda que año con año se incrementan.

La obligación del Estado de proveer los medios y generar las condiciones que hagan posible atender esas demandas de vivienda para los millones de mexicanos que cada año requieren contar con una vivienda, sumadas al déficit actual que existe en el sector, hacen necesario acudir a alternativas como las que ofrecen los condominios.

Pero este es uno más de los retos que deben afrontarse. Es innegable que en las ciudades medias y zonas metropolitanas en nuestra entidad, existen desde hace muchas décadas, condominios y conjuntos condominales en los que las relaciones permanentes de convivencia entre condóminos y poseedores generan una compleja red de situaciones que requieren ser reguladas para que esa convivencia sea lo más pacífica y sana posible. Una interrelación que en muchos casos se torna difícil y proclive a los conflictos familiares y sociales; a la degradación de los espacios destinados a la vivienda y las áreas comunes.

El «proceso de habitar» es un hecho social en el cual se vincula, por un lado, la habitación o vivienda y, por otro, las personas que habitan un espacio determinado. Dentro de este proceso se involucra a las personas no sólo entre sí como individuos, sino también como grupo; más aún, el proceso de habitar implica el uso de los espacios tanto públicos como privados, quiénes los utilizan y qué resulta de este proceso en términos de reproducción y bienestar familiar.

Es necesaria, por ello, una ley que atienda a esa complejidad, pues la falta de un ordenamiento más completo e integral, de la que carecen los capítulos relativos de nuestro Código Civil, ha propiciado que esos fenómenos vayan creciendo con detrimento de la calidad de vida y de los intereses de condóminos y poseedores. El Derecho debe ir evolucionando de manera constante para contemplar las instituciones y los medios idóneos para la atención de los fenómenos humanos. La vida en los condominios es uno de esos fenómenos que reclama la atención de la Ley de manera inmediata y eficaz.

Estas son las razones por las que, después de un profundo análisis y de serias reflexiones en las mesas de trabajo, sobre las propuestas de los autores de las iniciativas objeto de este dictamen, coincidimos con ellos, para proponer una ley que regule la propiedad en condominio de manera especial y autónoma, desprendiéndose así, de su dependencia normativa al Código Civil. Será una ley especial para una institución jurídico-social también especial; motivada por el interés social y el orden público que revisten las relaciones jurídicas y humanas que surgen con la vida condominal.

Más no por ello, la materia quedará marginada del Código Civil por completo. Las normas de este Código seguirán conservando su aplicabilidad, por su carácter de ley subsidiaria, cuando se requiera abreviar de los principios generales y comunes de los derechos de propiedad y de copropiedad, así como de otros aspectos en las que el derecho común seguirá aplicándose, para la solución de los variados y complejos problemas que se suscitan al interior de los condominios y conjuntos condominales.

V. Consideraciones.

La nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato que consideramos pertinente someter a la consideración de la Asamblea, elaborada a partir del resultado del profundo estudio y análisis de las dos iniciativas presentadas ante este Congreso del Estado, y de las sugerencias y comentarios presentados a las mismas, mantiene las bases que sustentaron a las propuestas de los iniciantes, en algunos casos sin modificación alguna y, en otros, con las pertinentes modificaciones para lograr una actualización de la norma que nos rige a los requerimientos del momento.

Se trabajó en general en cuestiones de forma de las propuestas, a efecto de evitar repeticiones de disposiciones normativas o contradicciones entre ellas. Asimismo, se trabajó en la uniformidad del documento en cuanto a su terminología, en la ordenación de los dispositivos y en las redacciones de éstos, todo ello a efecto de presentar un documento sistemático sobre la materia que se regula.

Se incluyó en cada uno de los artículos de la Ley, para efectos de un manejo ágil y de fácil localización de temas específicos, un epígrafe para describir brevemente el contenido del dispositivo normativo, sin que el mismo forme parte de dicho contenido, pues carecen de vinculación jurídica y no debe afectar la certeza jurídica propia de cada precepto, que es la que en caso de duda, siempre ha de prevalecer.

Por tratarse de un nuevo ordenamiento legal, resulta pertinente presentar el esquema general del cuerpo normativo, sobre el que las iniciativas proponen una estructura de división por títulos. Sin embargo, esta Comisión de Justicia estimó pertinente estructurar la Ley sobre la base de capítulos, debido a su extensión. De esta forma, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato quedó estructurada por once capítulos para regular: en el primero, las disposiciones preliminares, tales como la naturaleza y objeto de la ley, el glosario y la aplicación de las disposiciones del condominio al conjunto condominal; en el segundo, lo relativo a la constitución, modalidades, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio; en el tercero, para establecer los derechos, obligaciones y prohibiciones de los condóminos y poseedores; en el cuarto, todo lo relativo a la administración, subdividido, a su vez, en tres secciones, que refieren a las reglas de la Asamblea General, al administrador y al Comité de Vigilancia; en el quinto, a la destrucción y reconstrucción del edificio; en el sexto, para establecer el contenido y bases del reglamento interno; en el séptimo, lo relativo al pago y destino de cuotas, los gastos a cargo de los condóminos y los gravámenes; en el octavo, para regular el régimen especial de los condominios de interés social o popular; en el noveno, referido a la cultura condominal; en el décimo, lo relativo a la vigilancia y sanciones; y por último, en el decimoprimer, para establecer las normas relativas a los conflictos condominales y la forma de resolverlos. Así como las normas transitorias.

Además de lo anterior, se trabajó sobre trascendentes e innovadoras propuestas, como son entre otras, las siguientes:

V.1. A partir de los primeros conceptos jurídicos que se emplean en el artículo 2 que se destina a recoger el glosario de la Ley, se discutió la pertinencia de adoptar el término

«persona jurídica», para aludir a la construcción o ficción jurídica consistente en la personalidad jurídica que la ley atribuye a un conjunto de personas físicas para obrar y contar con capacidad jurídica para contar con un patrimonio, adquirir derechos y obligaciones, de manera independiente a la personalidad jurídica de las personas que la conforman.

Cuando se aluda a esas construcciones jurídicas colectivas, la comisión adoptó el criterio de referirse a ellas como «personas jurídicas», a fin de acoger un término que en los últimos años ha cobrado mayor aceptación, frente al de «personas morales»; concepto que consideramos ya está siendo superado. La doctrina jurídica emplea ambos términos a veces en forma simultánea, a pesar de referirse a la misma clase de persona jurídica.

Así, por ejemplo, lo hace el insigne jurista Eduardo García Máynez, quien sobre la persona jurídica sostiene: *«La persona moral posee derechos subjetivos y tiene obligaciones, aun cuando no pueda, por sí misma, ejercitar los primeros ni dar cumplimiento a las segundas. La persona jurídica colectiva obra por medio de sus órganos. Los actos de las personas físicas que desempeñan la función orgánica en las personas morales, no valen como actos de las primeras, sino de la persona colectiva».*

V.2. En el proyecto de ley que se acompaña a este dictamen, la Comisión dictaminadora ha considerado para efectos prácticos y para no redactar sus disposiciones de manera reiterativa, que cuando se haga referencia a los condominios las normas contenidas en dichos artículos serán aplicables a los conjuntos condominales. Pero cuando una materia a regular esté destinada solamente a los conjuntos condominales, la ley lo preverá expresamente.

De esta forma, se incorporó el artículo 3 para señalar que: *« las disposiciones de esta Ley relativas al condominio serán aplicables, en lo conducente, al conjunto condominal, con las disposiciones específicas que este mismo ordenamiento prevé para este último.»*

Lo anterior se justifica en la medida en que como el objeto de la ley será el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, esta institución jurídica recae sobre dos objetos claramente identificados: los condominios y los conjuntos condominales. Sin embargo, es este segundo objeto una peculiar manifestación del fenómeno condominal, que se manifiesta en una pluralidad de inmuebles, independientes entre sí, en donde en cada uno de ellos se da la manifestación de la propiedad condominal, pero que a la vez integran un grupo homogéneo o conjunto, en el que coexisten áreas y bienes de uso común para los habitantes o usuarios de dichos inmuebles, es decir, existe «un condominio de condominios». No pasa por alto para la Comisión dictaminadora, que esta figura tiene una existencia jurídica relativamente reciente. Mediante el decreto número 279, expedido por la Quincuagésima Novena Legislatura, publicado en el Periódico Oficial número 96, de fecha 16 de junio de 2006, se aprobaron las reformas, adiciones y derogaciones a diversos artículos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que primordialmente tuvieron por finalidad la incorporación en el Código Civil, de esa institución.

Para confirmar esta afirmación, estimamos conveniente acudir a las consideraciones del dictamen de la Comisión de Justicia de la Quincuagésima Novena Legislatura, que son ilustradoras para ese propósito:

«A decir de los propios iniciantes: *"La presente iniciativa propone incorporar a nuestra legislación civil, un nuevo concepto, el de "condominio maestro", o dicho de otra forma, "condominio de condominios"*.

Este tipo de condominio es aquél que se integra por dos o más condominios y áreas de usos compatibles dentro de uno mismo y que comparten vialidades y áreas comunes como: parques, áreas verdes, servicios y equipamiento, teniendo como obligaciones las previstas en el Reglamento de condominio y administración respectivo.

Esta iniciativa propone establecer un concepto de construcción condominal, por medio del cual, de acuerdo a las necesidades y situaciones actuales dentro de nuestro Estado, podamos agrupar viviendas, edificios o terrenos debidamente regulados, con la finalidad de establecer la cooperación, comodidad y asistencia mutua de los habitantes de este grupo condominal, así como hacer efectivo el cumplimiento de los derechos y obligaciones en los condominios con el objeto de mejorar el nivel de vida de los condóminos y la calidad de sus propiedades.

Por otra parte, y toda vez que nuestra legislación civil es omisa en definir con claridad el concepto de "condominio", es por lo que se propone incorporar al artículo 972, la referida definición..."

"En suma, el motivo de la presente iniciativa, es el obtener y dar certeza jurídica para lograr un mejor esquema de calidad de vida posible, a través del cumplimiento de los derechos y obligaciones por parte de los habitantes de este condominio maestro o condominio de condominios."».

V.3. En el contexto de la regulación que actualmente contempla el Código Civil en la materia de condominios y conjuntos condominales, el notario participa en el ejercicio de su función, para la constitución y extinción del régimen de propiedad en condominio, al requerirse que estos actos se otorguen en escritura pública, como se desprende de los artículos 974, 977 y 979. Su participación se deriva también, en tanto que los contratos traslativos de dominio que se celebren sobre las unidades de propiedad exclusiva deben satisfacer esa misma formalidad, como lo dispone el artículo 989. Y esa intervención del notario implica además la realización de otras diligencias relacionadas con los condominios, sobre las cuales el Código Civil le ordena que queden debidamente consignadas en los instrumentos notariales a su cargo.

En el proyecto de ley que se pone a la consideración de la Asamblea a través del presente dictamen, la participación de los notarios adquiere mayores dimensiones. Además de que se conserva la formalidad de que los actos de constitución y de extinción del régimen de propiedad en condominio se otorguen a través de escritura pública, se impone a los notarios ante los cuales se constituya dicho régimen, la obligación de entregar a los condóminos que participen en ese acto, como a los que posteriormente vayan ingresando al régimen, una copia simple de la escritura constitutiva y del reglamento interno, que formará parte además de la escritura constitutiva como también sus posteriores modificaciones.

También se ordena que los notarios públicos se abstengan de autorizar una escritura de compraventa de una unidad de propiedad privativa cuando el vendedor no hubiere acreditado que se respetó el derecho del tanto de los condóminos o arrendatarios, según sea el caso, con la exhibición de la publicación del aviso de venta en un diario de circulación en el Estado.

Se impone además a los notarios, como parte de sus funciones, la de autorización de los libros de actas de la Asamblea General.

El incumplimiento de las obligaciones a las cuales se sujeta al notario público a través de esta ley implicará que quede sujeto a las responsabilidades que contempla la Ley del Notariado vigente. Es el caso, por ejemplo, de la responsabilidad subsidiaria que le surgirá al notario público, cuando omita entregar al adquirente de una unidad de propiedad privativa, una copia de la escritura pública y del reglamento del condominio, caso en el cual la Ley prevé en el artículo 10 del proyecto, que en caso de incumplimiento el notario público podrá ser llamado como obligado subsidiario en todos los casos en que se exija a un condómino el cumplimiento de alguna de sus obligaciones derivadas de dicho carácter.

En cuanto a las disposiciones previstas para el ejercicio de los derechos del tanto, se dispone en los artículos 18 y 19 del proyecto de ley, que los notarios públicos incurrirán en responsabilidad por daños y perjuicios, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan.

V.4. Es común que en algunos condominios las unidades de propiedad privativa están en posesión de otras personas, con motivo de contratos de traslación del uso y disfrute que celebra el condómino, por ello se le da en esta Ley, la posibilidad a los poseedores de participar en la Asamblea General con derecho a voz y voto, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le transmitió el uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, y se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; se vayan a determinar los montos de las cuotas; o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa.

V.5. Como agrupación de personas constituidas para la consecución de un objetivo o propósito común, como lo es el de vivir en un régimen condominal, el conjunto de personas que constituyen este régimen y se dan a sí mismos una regulación interna, a través del otorgamiento de la escritura pública de constitución y el reglamento interno,

requieren necesariamente de ciertas normas bajo las cuales puedan arribar a las decisiones comunes que implican la organización, administración y vida condominal.

El ordenamiento que se propone centra en la Asamblea de condóminos, como el órgano colegiado de todo condominio, en el que se expresa la voluntad colectiva y mayoritaria de sus integrantes; voluntad que se manifiesta y cobra exterioridad a través de las decisiones asumidas por los presentes, sujetas a ciertas reglas que les confieren validez y firmeza. Particularmente, estas reglas son las del quórum y las votaciones. Por quórum, vocablo de uso preponderante en el Derecho Parlamentario pero que trasladado a cualquier persona jurídica cuyo funcionamiento se basa en asambleas de sus integrantes, entendemos el número mínimo indispensable de individuos que se requiere que se encuentren presentes en una Asamblea General de condóminos, para que las decisiones que se asuman en su desarrollo, sean válidas.

Dado que el funcionamiento que se confiere a la Asamblea General de condóminos reposa en dos tipos de reuniones, las ordinarias, en las que básicamente se discutirán, con una periodicidad establecida, los asuntos concernientes a la administración del condominio y para tratar asuntos concernientes al condominio; y las extraordinarias, en las cuales se abordarán los asuntos más relevantes para el condominio así como los urgentes que motiven a su celebración. Y según sea que se celebre para un asunto ordinario o para otros de mayor importancia, la ley se encarga de precisar la asistencia que se requiere para que la Asamblea General sesione válidamente.

Cabe precisar que la integración del quórum de asistencia que se propone, está condicionado al sistema de reglas de las convocatorias a las asambleas generales, en el que se determina que existan tres convocatorias sucesivas, con los intervalos que se definen, para que dicho quórum se reduzca en función de cada convocatoria. Este sistema tiende a que existan reglas que eviten la obstaculización para la toma de decisiones por la Asamblea, pero también, para garantizar que exista la asistencia de un número representativo de condóminos que confiera legitimidad a las decisiones que se aprueben en tales asambleas.

Para las votaciones, también se establecen una regla general y reglas especiales. Como acontece en los órganos colegiados, la regla básica de funcionamiento es la de que las decisiones colegiadas se aprueben por la mayoría simple de los integrantes o de los presentes, según se defina en cada estatuto de dichos cuerpos colegiados. En la materia condominal regulada por la ley que se propone, la regla general de votación es el de la mayoría simple, entendida como el voto en el mismo sentido de más de la mitad de la totalidad de los integrantes presentes.

Las reglas especiales de votación consistirán en los supuestos específicamente señalados en los que se exigirá que los asuntos descritos en dichas normas, sean aprobados por una mayoría especial, la que consistirá en el número de votos en el mismo sentido de la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea General, para que sean válidamente aprobados los acuerdos relativos a esos asuntos de mayor importancia para la vida del condominio.

V.6. Se establecen medidas para lograr y hacer efectiva una «sana convivencia» de quienes se encuentran sujetos al régimen condominal, otorgando competencia al municipio, para verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos y poseedores, así como para imponer sanciones por el incumplimiento de éstos, pero estamos conscientes que la pauta para lograrla es el cambio cultural, de ahí la relevancia que tiene la promoción de una cultura condominal en un apartado especial de la Ley.

El conocimiento de la Ley por parte de los condóminos y poseedores, para que éstos tengan una idea clara de sus derechos, obligaciones y prohibiciones, facilitará la convivencia entre ellos.

V.7. Como hemos venido señalando, la característica propia del condominio por la combinación de propiedad privativa y copropiedad, genera conflictos, lo que obliga al legislador a proponer soluciones legales. De tal suerte se diseña en esta Ley la forma de resolverlos, a través del Centro Estatal de Justicia Alternativa.

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se expide la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, para quedar como sigue:

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

Capítulo I Disposiciones preliminares

Naturaleza y objeto de la Ley

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Glosario

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

- I.** Administrador condómino: el condómino de la unidad de propiedad privativa, que es designado administrador por la Asamblea General;
- II.** Administrador profesional: la persona física o jurídica con conocimientos en la administración de condominios que preste sus servicios profesionales independientes, por acuerdo de la Asamblea General. En sus funciones, este administrador ejercerá las facultades que corresponden al administrador condómino;
- III.** Áreas y bienes de uso común: aquéllos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;
- IV.** Asamblea General: el órgano máximo de gobierno del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio;
- V.** Comité de Vigilancia: el órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuya función es la de vigilar, revisar, supervisar, evaluar y dictaminar el desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones aprobados por la Asamblea General en relación a los asuntos comunes del condominio;
- VI.** Comités: los grupos integrados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar

actividades que atiendan algunos servicios complementarios ambientales, de protección civil y de promoción de la cultura condominal en beneficio de la comunidad;

- VII.** Condominio: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;
- VIII.** Condómino: la persona física o jurídica, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa;
- IX.** Conjunto condominal: toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;
- X.** Consejo de Administradores: el órgano de coordinación del condominio subdividido o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y se resuelven los asuntos de interés general;
- XI.** Cuota extraordinaria: la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos o imprevistos que no sean de los ordinarios;
- XII.** Cuota ordinaria: la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común;
- XIII.** Indiviso: el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación al valor total del inmueble, expresado en una cifra porcentual;
- XIV.** Moroso: el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio;

- XV.** Poseedor: la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de condómino;
- XVI.** Reglamento interno: el instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio y que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo a las características de cada condominio; y
- XVII.** Unidad de propiedad privativa: el edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, 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 exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

Aplicación de las disposiciones del condominio al conjunto condominal

Artículo 3. Las disposiciones de esta Ley relativas al condominio serán aplicables, en lo conducente, al conjunto condominal, con las disposiciones específicas que este mismo ordenamiento prevé para este último.

Capítulo II
Constitución, modalidades, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio

Constitución e inscripción

Artículo 4. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan 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 y bienes de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, sin demérito de su unidad de propiedad privativa.

El régimen de propiedad en condominio se constituirá independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de éste.

El conjunto condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.

Una vez constituido el régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Origen

Artículo 5. El régimen de propiedad en condominio debe originarse:

- I.** Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes departamentos, pisos, viviendas, casas o locales de que conste el mismo;
- II.** Cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para venderlos a distintas personas;
- III.** Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;
- IV.** Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión;
- V.** Por testamento en el que el testador constituya el régimen, o fije las bases para constituirlo;
- VI.** Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos;
- VII.** Cuando dos o más propietarios tengan lotes de terreno en común, áreas verdes, áreas deportivas, educativas, derechos de paso o vialidades comunes, parques y servicios, y decidan administrarlos como condominio; y
- VIII.** En los demás casos que lo señale la ley.

Modalidades

Artículo 6. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán adoptar las siguientes modalidades:

- I.** Atendiendo a su estructura:
 - a)** Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
 - b)** Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario 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; y

II. Atendiendo a su uso:

a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;

b) Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c) Turístico, recreativo-deportivo. Son aquéllos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

d) Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

e) Agropecuario. Son aquéllos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial; y

f) Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Contenido de la escritura constitutiva del régimen

Artículo 7. La escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio incluirá:

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del bien;

II. El título de propiedad y las constancias de las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades. En el caso de edificios solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, bastará con que en la escritura se haga constar la aprobación por las autoridades del ramo, de los planos y proyectos del edificio. Lo prescrito en esta fracción

deberá observarse en los casos de modificación a la escritura constitutiva del régimen, cuando implique alteración en la distribución del edificio;

- III.** La descripción de cada unidad de propiedad privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- IV.** El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para facilitar el uso del inmueble a las personas con discapacidad;
- V.** El valor total del inmueble;
- VI.** El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- VII.** El uso y características generales de cada unidad de propiedad privativa, conforme a lo establecido en el artículo 6 de esta Ley;
- VIII.** La descripción de las áreas y bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos para su identificación;
- IX.** La previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las unidades de propiedad privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudirán a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa;
- X.** Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;
- XI.** El reglamento interno, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables. El notario público es responsable de verificar el cumplimiento de esta fracción;
- XII.** Constancia de que al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, se adjuntan:
 - a)** Plano general del condominio;
 - b)** Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;

- c) Plano sanitario;
- d) Plano de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, entre otros; y
- e) Planos estructurales.

Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades respectivas; y

- XIII.** En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.

Inscripción de contratos traslativos de dominio

Artículo 8. Los contratos traslativos de dominio y demás actos que afecten la propiedad de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Modificación

Artículo 9. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno se aprobará, en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los integrantes presentes. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Obligación subsidiaria del notario público

Artículo 10. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el notario público hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno. En caso de incumplimiento de esta obligación por parte del notario público, éste podrá ser llamado como obligado subsidiario en todos los casos en que se exija al interesado el cumplimiento de alguna de sus obligaciones derivadas de su carácter de condómino.

Extinción voluntaria

Artículo 11. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se aprobará, en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los integrantes presentes. La extinción deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Capítulo III

Derechos, obligaciones y prohibiciones del condómino y del poseedor

Propiedad privativa y elementos de la copropiedad

Artículo 12. Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio, entre los que se encuentran:

- I.** El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal en la parte que corresponda a la unidad en condominio o de propiedad privativa, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;
- II.** Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes;
- III.** Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- IV.** 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 ornatos, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;
- V.** Los cimientos, estructuras, muros de carga, techos y azoteas de uso general; y
- VI.** Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la Asamblea General Extraordinaria, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador, a través del Comité de Vigilancia o de la 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.

Derecho de copropiedad

Artículo 13. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen.

Limitaciones y prohibiciones sobre la unidad de propiedad privativa

Artículo 14. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno.

Cuando las limitaciones y prohibiciones deriven de un acuerdo de la Asamblea General, ello motivará la modificación de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno, en los términos que establece esta Ley.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes de propiedad común son inseparables de su propiedad privativa cuyo uso o goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados, juntamente con su derecho de propiedad privativa.

Renuncia de derechos sobre bienes comunes y unidad de propiedad privativa

Artículo 15. Cada condómino, poseedor y, en general, los ocupantes del condominio, podrán usar todas las áreas y bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás.

Aunque un condómino renuncie a sus derechos sobre los bienes comunes o a usar determinadas partes de propiedad común, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley y las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno.

Los condóminos sólo pueden liberarse de tales obligaciones cuando opere la prescripción, o por la transmisión del dominio de la unidad de propiedad privativa, respetando en este caso los derechos del tanto y de preferencia que regula esta Ley.

Derechos de los condóminos

Artículo 16. Son derechos de los condóminos:

- I.** Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
- II.** Participar con voz y voto en la Asamblea General, de conformidad con esta Ley;
- III.** Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;
- IV.** 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;

- V.** Solicitar al administrador que se le brinde información por escrito, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;
- VI.** Acudir ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa, para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento interno, a los acuerdos de la Asamblea General, de los condóminos, poseedores o autoridades al interior del condominio;
- VII.** Denunciar ante las autoridades, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, o violaciones a esta Ley en agravio del condominio;
- VIII.** Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa; y
- IX.** Ejercer el derecho de preferencia, en primer término, para la adquisición de una unidad de propiedad privativa que se encuentre en venta y, en segundo término, cuando esté arrendada y el arrendatario no haga uso de este derecho en primer término.

Derechos de los poseedores

Artículo 17. Son derechos de los poseedores:

- I.** Contar con el respeto de los condóminos sobre la unidad de propiedad privativa que ocupen legalmente;
- II.** Participar con voz en la Asamblea General, de conformidad con esta Ley;
- III.** Participar con voz y voto en la Asamblea General, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le transmitió el uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, en los siguientes casos:
 - a)** Cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; y
 - b)** Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;
- IV.** Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;

- V.** Solicitar al administrador que se le brinde información por escrito, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;
- VI.** Acudir ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa, para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento interno, a los acuerdos de la Asamblea General, de los condóminos, poseedores o autoridades al interior del condominio; y
- VII.** Ejercer el derecho del tanto, cuando tenga el carácter de arrendatario en el condominio, durante un plazo mínimo de un año previo a la fecha de anuncio de la venta y haya cumplido íntegramente con todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Derecho de preferencia de los condóminos

Artículo 18. En caso de que un condómino desee vender su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado, se estará a los siguientes términos:

- I.** Deberá dar aviso a los condóminos, a través de una publicación en un diario de circulación en el Estado, de su deseo de vender su unidad de propiedad privativa, precisando el precio, términos, condiciones, modalidades de la venta, el lugar para recibir las ofertas y, en su caso, si sobre la unidad de propiedad privativa pesa algún gravamen.

Asimismo, lo hará del conocimiento del administrador para que éste proceda a colocar dicho aviso, en lugar visible del condominio, en los tableros de la administración del inmueble, en la puerta del condominio, o bien, lo deposite de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa, asimismo, podrá utilizar cualquier otro medio que se estime idóneo por la Asamblea General;

- II.** Los condóminos dispondrán de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino vendedor de su voluntad de ejercer 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 ella;
- III.** En caso de que el condómino vendedor cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso a los condóminos, en los términos a que se refiere la fracción I de este artículo, quienes a partir de ese momento dispondrán de un nuevo plazo de quince días naturales para los efectos señalados en la fracción anterior;

- IV.** Si hubiere varios condóminos interesados en ejercer el derecho del tanto o de retracto en su caso, tendrá preferencia el que represente mayor parte del valor total del inmueble. Si cuentan con iguales derechos, el condómino vendedor decidirá a quien vender; y
- V.** La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y el condómino podrá subrogarse en lugar del adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días naturales siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación, y con el reembolso de los gastos legales originados por la transmisión.

El vendedor deberá exhibir al notario público un ejemplar del diario donde se haya publicado el aviso a que se refiere la fracción I de este artículo, para efecto de acreditar que se respetó el derecho del tanto. El notario público se abstendrá de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si el condómino vendedor no acredita lo anterior.

Los notarios públicos incurrirán en responsabilidad por daños y perjuicios, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el condómino tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado en contravención a lo dispuesto en este artículo.

El derecho del condómino precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de este artículo.

Derecho de preferencia del arrendatario

Artículo 19. En caso de que un condómino desee vender su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado, que se encuentre arrendado, se seguirá, en lo conducente, el procedimiento previsto en el artículo anterior. Si el arrendatario no ejerce su derecho del tanto lo tendrán los condóminos.

El notario público se abstendrá de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si el condómino vendedor no acredita que se respetó el derecho del tanto.

Los notarios públicos incurrirán en responsabilidad por daños y perjuicios, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III del artículo 18 de esta Ley.

Obligaciones de condóminos y poseedores

Artículo 20. Son obligaciones de los condóminos y poseedores:

- I.** Respetar las prohibiciones establecidas en el artículo 21 de esta Ley;
- II.** Cumplir con las decisiones que asuma la Asamblea General;
- III.** Respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores; y
- IV.** En caso de conflicto con otros condóminos o poseedores, con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudir a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa, conforme a lo pactado en el contrato traslativo de dominio de la unidad de propiedad privativa.

Prohibiciones

Artículo 21. Queda prohibido a los condóminos, poseedores y, en general, a toda persona y habitantes del condominio:

- I.** Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen;
- II.** Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- III.** Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores, así como aquéllos que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- IV.** Realizar obras y reparaciones en horario nocturno en condominios de uso habitacional, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, turístico, recreativo-deportivo, industrial, agropecuario o mixto de usos compatibles, la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio;

- V.** Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;
- VI.** Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes determinadas en la escritura constitutiva del régimen;
- VII.** Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, 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 y conservación preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen, salvo los destinados para personas con discapacidad;
- VIII.** Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;
- IX.** Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. La Asamblea General determinará cuáles son los animales cuya posesión está permitida, correspondiendo al Comité de Vigilancia observar que se cumpla con esa determinación. En todos los casos, los condóminos o poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio; y
- X.** Ocupar un cajón de estacionamiento distinto al asignado.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban; asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir y de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a esta Ley.

Prohibiciones a propietarios de planta baja o último piso

Artículo 22. Los titulares de una unidad de propiedad privativa ubicada en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos, por tanto no podrán hacer excavaciones u otras obras en el subsuelo ni elevar nuevos

pisos o realizar construcciones en la azotea. Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, ningún condómino podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de la planta baja, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni tampoco ocupar la azotea o techo.

Permiso para la realización de obras y reparaciones

Artículo 23. Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio, aún dentro de su propiedad.

**Capítulo IV
Administración**

**Sección primera
Asamblea General**

Tipos de asambleas

Artículo 24. Las asambleas generales serán:

- I.** Ordinarias. Las que se celebrarán cuando menos 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.** Extraordinarias. Las que se celebrarán cuando se trate de acordar:
 - a)** Lo relativo a los asuntos de carácter urgente;
 - b)** La realización de obras nuevas; y
 - c)** Los asuntos específicamente señalados en esta Ley.

Disposiciones

Artículo 25. Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I.** Serán celebradas en las instalaciones del condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el condominio, seleccionado por el administrador con opinión del Comité de Vigilancia;
- II.** Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del cincuenta por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;
- III.** En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total del inmueble y los condóminos restantes no

asistan a la Asamblea General, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;

- IV.** Serán presididas por quien designe la Asamblea General. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del reglamento interno. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea General. Ésta designará además escrutadores;
- V.** Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;
- VI.** El poseedor sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;
- VII.** Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea General autorizado, para ser considerados como parte del quórum de la misma;
- VIII.** Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva del régimen, salvo lo dispuesto en el Capítulo VIII de esta Ley;
- IX.** Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno establezcan una mayoría especial;
- X.** El secretario de la Asamblea General levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas de la Asamblea General autorizado.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General autorizado, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

- XI.** El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de la Asamblea General autorizado e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Trámite para la autorización del libro de actas

Artículo 26. La autorización del libro de actas de la Asamblea General se tramitará ante notario público, por el administrador o por quien designe la Asamblea General.

Aprobación de las resoluciones

Artículo 27. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por:

- I.** Mayoría simple: más de la mitad de votos en el mismo sentido de la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea General; y
- II.** Mayoría especial: el número de votos en el mismo sentido, requeridos específicamente por esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, con respecto a la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea General. Cuando el resultado de la operación no sea un número entero, se tomará en consideración el número entero superior inmediato que corresponda.

Facultades

Artículo 28. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- I.** Modificar la escritura constitutiva del régimen;
- II.** Aprobar o modificar el reglamento interno;
- III.** Aprobar la extinción voluntaria del régimen;
- IV.** Designar, ratificar y remover libremente al administrador condómino o al administrador profesional, según sea el caso, en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno;
- V.** Aprobar la contratación del administrador profesional y fijar su remuneración;
- VI.** Precisar las obligaciones y facultades a cargo del administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, así como las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno;
- VII.** Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere

más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

- VIII.** Designar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités a que se refiere el artículo 74 de esta Ley;
- IX.** Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el administrador profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;
- X.** Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta semestrales que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;
- XI.** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- XII.** Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en esta Ley, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno, o cualquier disposición legal aplicable;
- XIII.** Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;
- XIV.** Resolver los conflictos que plateen los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de esta Ley;
- XV.** Resolver sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas unidades de propiedad privativa;
- XVI.** Resolver los conflictos que no hayan podido resolverse mediante la mediación y la conciliación proporcionada por el Centro Estatal de Justicia Alternativa;
- XVII.** Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y otros, de uso común, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender el servicio de agua potable;

- XVIII.** Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;
- XIX.** Acordar en Asamblea General Extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o poseedor que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o poseedores, tales como agresiones verbales o físicas, comisión de hechos susceptibles de ser considerados como delitos dentro de las áreas condominales y otros de análoga naturaleza, asimismo, determinar la forma en la que se procederá en relación a los derechos limitados;
- XX.** Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;
- XXI.** Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités mencionados en el artículo 74 de esta Ley;
- XXII.** Resolver en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial, con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los integrantes presentes, que cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones sean de uso o disfrute en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno;
- XXIII.** Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal competente; y
- XXIV.** Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

Sujetos facultados para convocar

Artículo 29. Están facultados para convocar a Asamblea General:

- I.** El administrador;
- II.** El Comité de Vigilancia; y
- III.** Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos cuyo indiviso represente este porcentaje, salvo lo dispuesto en el Capítulo VIII de esta Ley.

Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.

Convocatorias

Artículo 30. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I.** Deberán indicar:
 - a)** Quién convoca;
 - b)** Tipo de Asamblea de que se trate;
 - c)** Hora, fecha y lugar de celebración;
 - d)** El orden del día;
 - e)** Número de condóminos que se requiere para instalar la Asamblea en primera convocatoria;
 - f)** Plazo para emitir la segunda convocatoria y el porcentaje de condóminos requerido para la validez de ésta; y
 - g)** Plazo para emitir la tercera convocatoria y el número de condóminos que se requiera para instalarla;
- II.** Los condóminos o sus representantes serán convocados mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio, o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa. Asimismo, podrá utilizarse cualquier otro medio que se estime idóneo por la Asamblea General. En todo caso, la convocatoria deberá fijarse en los tableros de la administración del inmueble en presencia de los miembros del Comité de Vigilancia, quienes firmándola al calce en el momento inmediato posterior a aquél en que hubiere sido fijada, constatarán esa circunstancia;
- III.** Entre la fecha del anuncio de la convocatoria y el día señalado para la celebración de la Asamblea, deberán mediar por lo menos de tres y hasta diez días naturales, sin contar el día del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea.

En los casos de suma urgencia, las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria se realizarán con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en todo lo demás a las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar por lo menos un plazo de una hora; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

- IV.** Cuando se trate de una Asamblea General Ordinaria, la convocatoria deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto para el ejercicio siguiente;
- V.** Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen, del reglamento interno y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;
- VI.** Si el administrador no hace la convocatoria para una Asamblea, cuando por disposición de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen o del reglamento interno, deba hacerla, cualquiera de los condóminos podrá requerirlo para ello, y si en el término de ocho días naturales contados a partir de la fecha del requerimiento, el administrador no convoca a la Asamblea este hecho motivará su remoción;
- VII.** Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos, podrán solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa; y
- VIII.** Las convocatorias para Asamblea en la que se pretenda modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, además de todos los requisitos generales que deban satisfacer conforme a este artículo, deberán incluir las modificaciones que se propongan.

Consecuencias y casos de morosidad

Artículo 31. Con excepción de las asambleas generales convocadas para modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voz y voto, en la Asamblea General.

En caso de que el carácter de moroso tenga su origen en el incumplimiento de una resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio, estos morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como administrador condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

Sección segunda Administrador

Representación legal de los condóminos

Artículo 32. El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas pero no las especiales o las que requieran cláusula especial conforme a la ley, salvo que se confieran por la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno o por la Asamblea General.

Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá designar administrador 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.

Requisitos para desempeñar el cargo

Artículo 33. Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

- I.** En el caso del administrador condómino, éste deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y
- II.** En el caso del administrador profesional, deberá otorgar fianza en la cuantía que señale la Asamblea General. Para lo anterior tendrá un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su designación.

La designación del administrador condómino o administrador profesional quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General autorizado. El administrador designado comunicará su designación a la unidad administrativa municipal dentro de los quince días hábiles siguientes.

El mandato como administrador tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

No podrá ser administrador condómino quien haya sido removido de ese cargo.

Designación y duración del cargo del primer administrador

Artículo 34. En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen. Éste durará en su encargo hasta seis meses, plazo dentro del cual convocará a Asamblea General Extraordinaria en la que será designado nuevo administrador o se ratificará su designación.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de los condóminos a convocar a Asamblea General para remover y designar otro administrador en términos de esta Ley.

Duración del cargo del administrador

Artículo 35. El administrador durará en su cargo dos años, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea General. Asimismo, podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea General.

Es obligación del administrador profesional convocar a una Asamblea General con diez días naturales de anticipación al vencimiento de su contrato de prestación de servicios profesionales para informar la terminación del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 30 de esta Ley.

En caso de que el administrador profesional 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, designar al nuevo administrador o bien renovar con éste el contrato de prestación de servicios profesionales.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado, esta Asamblea General no se constituyera o no se designara nuevo administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su contrato.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado la designación del administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. Después de esta prórroga el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administrador y convocará a Asamblea General para la designación del nuevo administrador.

Causas de remoción del administrador condómino

Artículo 36. Son causas de remoción del administrador condómino:

- I.** El incumplimiento de llevar el libro de actas de la Asamblea General autorizado o la pérdida de éste;
- II.** El incumplimiento de sus obligaciones de realizar los actos de conservación y mantenimiento urgentes, y aquéllos que determine la Asamblea General;
- III.** Abstenerse de ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General;
- IV.** El manejo deficiente del fondo de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias;
- V.** Negarse a convocar a la Asamblea General; y

- VI.** Las demás que se señalen en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Terminación de cargo del administrador profesional

Artículo 37. El cargo de administrador profesional terminará en los supuestos establecidos en el contrato de prestación de servicios profesionales y en los que establece esta Ley.

Entrega recepción

Artículo 38. Cuando la Asamblea General designe un nuevo administrador, el saliente deberá entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vigilancia o de quien designe la Asamblea General, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de Asamblea General autorizado, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan.

Transcurrido los siete días naturales, el administrador entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

Facultades

Artículo 39. Son facultades del administrador:

- I.** Llevar un libro de actas de Asamblea General autorizado;
- II.** Tramitar ante notario público la autorización de los libros de actas de Asamblea General;
- III.** Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;
- IV.** Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;
- V.** Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI.** Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General, en el Consejo de Administradores;
- VII.** Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General autorizados y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la

celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno;

- VIII.** Dar información por escrito a los condóminos y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno;
- IX.** Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- X.** Dar aviso a la unidad administrativa municipal, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 21 de esta Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;
- XI.** Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- XII.** Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;
- XIII.** Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- XIV.** Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno;
- XV.** Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno o de los acuerdos de la Asamblea General;
- XVI.** Otorgar recibo por cualquier pago;
- XVII.** Entregar a cada condómino, bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, el cual contendrá:
 - a)** La relación pormenorizada de ingresos y egresos del período anterior;

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

c) El saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;

d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio; y

e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda. El condómino tendrá un plazo de ocho días naturales 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 General;

XVIII. Convocar a Asamblea General en los términos establecidos en esta Ley y en el reglamento interno;

XIX. Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y en el reglamento interno;

XX. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XXI. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato y su Reglamento;

XXII. Iniciar los procedimientos correspondientes contra los condóminos, poseedores, habitantes del condominio en general, o contra quienes otorgan la escritura constitutiva del régimen, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;

XXIII. Impulsar y promover por lo menos una vez al año en coordinación con las autoridades, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;

- XXIV.** Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;
- XXV.** Emitir bajo su 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 de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades jurisdiccionales. Dicha constancia será emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que el administrador haya recibido la solicitud;
- XXVI.** Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVII.** Solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos entre condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia;
- XXVIII.** Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto;
- XXIX.** Difundir el aviso de venta que pretenda realizar algún condómino sobre su unidad de propiedad privativa, en los términos de los artículos 18 y 19 de esta Ley, según sea el caso; y
- XXX.** Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Obligatoriedad de las disposiciones dictadas por el administrador

Artículo 40. Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos y poseedores, a menos que la Asamblea General las modifique o revoque.

Consejo de Administradores

Artículo 41. Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del condominio subdividido o conjunto condominal, los administradores elegirán un Consejo de Administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 25 de esta Ley.

El Consejo de Administradores quedará integrado por:

- I.** Un presidente, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas para el administrador;
- II.** Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas del Consejo de Administradores autorizados ante notario público, 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 responsable solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Acreditación de cumplimiento de obligaciones

Artículo 42. Los integrantes del Consejo de Administradores deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

**Sección tercera
Comité de Vigilancia**

Integración

Artículo 43. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el veinte por ciento del valor total del inmueble, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Duración del cargo

Artículo 44. La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será por dos años o por el término que determine el reglamento interno, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.

Atribuciones

Artículo 45. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- II.** Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;

- III.** Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV.** Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional;
- V.** En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;
- VI.** Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;
- VII.** Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII.** Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- IX.** Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X.** Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días hábiles siguientes a la petición;
- XI.** Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;
- XII.** Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea General, la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea General en cuyo orden del día se pretenda resolver conflictos entre condóminos o poseedores, o entre éstos y el administrador o el Comité de Vigilancia;
- XIII.** Ostentar la representación legal del condominio por acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando se requiera formular demanda en contra del administrador;
- XIV.** Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;
- XV.** Acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- XVI.** Hacer efectiva la fianza otorgada por el administrador profesional, por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando por el deficiente

o negligente desempeño en el cargo de aquél, produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y

XVII. 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 del régimen y del reglamento interno.

Responsabilidad solidaria y subsidiaria

Artículo 46. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolos conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea General.

Integración del Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal

Artículo 47. El condominio subdividido o conjunto condominal contará con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho condominio o conjunto, designando entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Consejo de Administradores en los cinco días naturales siguientes de su elección.

La integración del Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la Asamblea General a que se refiere el artículo 25 de esta Ley.

Funciones del Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal

Artículo 48. El Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal, contará con las mismas funciones referidas al ámbito de la administración de las áreas y bienes de uso común del Comité de Vigilancia del condominio.

Capítulo V
Destrucción y reconstrucción del edificio

Destrucción y reconstrucción

Artículo 49. En caso de que el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, cuando menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno y de los bienes que aún quedaren, con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad que establece el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Si la destrucción no alcanza a la gravedad que se indica en el párrafo anterior, la Asamblea General Extraordinaria podrá acordar la reconstrucción.

Los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según peritaje rendido por perito registrado por el Consejo del Poder Judicial, por corredor público o por perito bancario, nombrado de común acuerdo por los interesados. En ausencia de ese acuerdo, el perito será designado judicialmente en la vía de jurisdicción voluntaria promovida por quien solicite la venta, con audiencia del administrador y del Comité de Vigilancia.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez de las construcciones del condominio que hagan necesaria su demolición.

Proporcionalidad para contribuir a la reconstrucción

Artículo 50. Cuando se trate de condominios que consten de varios cuerpos separados en su estructura y cimentación y con accesos independientes a la vía pública, y los daños no sean de igual magnitud en cada uno de ellos, las proporciones indicadas en el artículo anterior deberán considerarse aisladamente en cada cuerpo.

Capítulo VI
Reglamento interno

Contenido

Artículo 51. El reglamento interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y la escritura constitutiva del régimen, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, lo siguiente:

- I.** Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos y poseedores;
- II.** El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias;
- III.** Los criterios para fijar 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, previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII.** El tipo de asambleas que se realizarán;

- VIII.** Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la asamblea General;
- IX.** El tipo de administración;
- X.** Obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en esta Ley;
- XI.** Causas de remoción del administrador condómino y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XII.** Causas de remoción o rescisión del contrato de prestación de servicios profesionales independientes celebrado con el administrador profesional;
- XIII.** Las bases para su modificación, conforme a lo establecido en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y demás leyes aplicables;
- XIV.** El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador o de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XV.** La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;
- XVI.** Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;
- XVII.** Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea General;
- XVIII.** La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no estén previstos en esta Ley;
- XIX.** Las bases para la elaboración del programa interno de protección civil, así como la conformación, en su caso, de comités en esta materia;
- XX.** La obligación de condóminos, poseedores, administradores o miembros del Comité de Vigilancia, de acudir al Centro Estatal de Justicia Alternativa para resolver sus conflictos, antes de promoverlos en los tribunales. En caso de que se acuda a los tribunales, sin respetar este compromiso, procederá la excepción procesal de compromiso de mediación y conciliación; y
- XXI.** Las materias que le reservan esta Ley y la escritura constitutiva del régimen.

Registro

Artículo 52. Un ejemplar del reglamento interno deberá formar parte del apéndice del protocolo notarial.

Obligatoriedad del reglamento interno

Artículo 53. Cualquier adquirente u ocupante de una unidad de propiedad privativa, está obligado a sujetarse al reglamento interno.

En los contratos de arrendamiento y en los documentos en los que conste cualquiera otro acto traslativo de uso sobre una parte de propiedad privativa, deberá anexarse un ejemplar del reglamento interno, firmado por las partes.

Capítulo VII

Pago y destino de cuotas, gastos a cargo de los condóminos y gravámenes

Pago y destino de las cuotas

Artículo 54. Los condóminos y poseedores, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, las cuales serán destinadas 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 y áreas verdes del condominio, así como la remuneración del administrador profesional. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa;
- 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 y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; y
- III.** Gastos extraordinarios, cuando:
 - a)** El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto extraordinario. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o
 - b)** El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio

de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores, entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Gastos a cargo de los condóminos

Artículo 55. Tratándose de bienes comunes exclusivamente para algunos condóminos, como en el caso de los techos y pisos medianeros, y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter, los gastos originados por dichos bienes serán por cuenta de los condóminos respectivos.

Los condóminos del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos sólo en su parte interior; y los condóminos de la planta baja o departamento, viviendas o locales que formen parte de ella, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, sólo en la parte que esté dentro de su propiedad.

Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos podrán repartirse en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Gastos especiales a cargo de los condóminos beneficiados

Artículo 56. Cuando una construcción conste de diferentes partes o comprenda obras o instalaciones, cualesquiera que sean, destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, podrá establecerse en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno, que los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización será variable por los condóminos, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Gastos por reparación de vicios ocultos

Artículo 57. Cuando en el condominio existan vicios ocultos que afecten a los bienes comunes y no sea posible obtener reparación o indemnización del vendedor, las obras necesarias para la reparación del inmueble serán por cuenta de todos los condóminos, en la proporción del porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa sobre el valor total del inmueble.

Prohibición para excusar pago de cuotas

Artículo 58. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Inversión de fondos

Artículo 59. Por acuerdo de Asamblea General, tomado por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los integrantes

presentes, los fondos podrán 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 autorizado por la Asamblea General, por mayoría simple. 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.

Destino de los frutos o utilidades

Artículo 60. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Consecuencias por incumplimiento de pago

Artículo 61. Las cuotas que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el reglamento interno, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado por la Asamblea General o en el reglamento interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores según las decisiones asumidas por la Asamblea General.

Entrega de constancia de no adeudo en la celebración del contrato traslativo de dominio

Artículo 62. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de administración y mantenimiento, y de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador.

El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

El notario público deberá cerciorarse de que el vendedor haya entregado al comprador la constancia de no adeudo. La omisión de este deber será motivo de responsabilidad en los términos de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Pago de contribuciones

Artículo 63. Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su unidad de propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.

Divisibilidad de gravámenes

Artículo 64. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Capítulo VIII
Condominios de interés social o popular

Aplicación de disposiciones por remisión

Artículo 65. Las disposiciones establecidas en esta Ley para los condominios, serán aplicables al presente Capítulo, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.

Solicitud de constancia de clasificación de vivienda de interés social o popular

Artículo 66. Los condóminos podrán, por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad, solicitar a las autoridades competentes la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social o popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de quince días hábiles.

Apoyos para las unidades habitacionales

Artículo 67. Las autoridades competentes deberán adoptar las medidas administrativas y técnicas que faciliten y estimulen la constitución del régimen de propiedad en condominio de las unidades habitacionales de interés social o popular.

Asimismo, apoyarán con los recursos previstos en los programas de la administración pública para este fin, en la construcción de infraestructura urbana en las colonias y unidades habitacionales, y para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en este artículo, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley, presentando para ello copia de la escritura constitutiva del régimen, del reglamento interno y del acta de la Asamblea General que apruebe la solicitud.

Quórum y votación

Artículo 68. Cada condómino contará para la integración del quórum en la Asamblea General y gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, independientemente de la proporción del indiviso.

Las votaciones de los condóminos en la Asamblea General, además de la votación económica, también se podrán efectuar mediante el empleo de urnas y el voto

secreto. El Comité de Vigilancia tendrá a su cargo la organización, ejecución y calificación de las votaciones que se efectúen por estos métodos.

Criterios para determinar el monto de las cuotas

Artículo 69. Las cuotas a cargo de los condóminos y, en su caso, de los poseedores, se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas, las que no serán inferiores a la mínima que se pague por una vivienda ni superior al doble de ésta, o en su defecto, se fijará por criterio comercial.

Publicación de estados de cuenta

Artículo 70. El administrador de los condominios de interés social o popular, colocará bimestralmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el reglamento interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:

- I.** El total de ingresos y egresos por rubro;
- II.** El monto de las cuotas pendientes de pago; y
- III.** La relación de acreedores.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

Capítulo IX
Cultura condominal

Promoción y principios rectores

Artículo 71. La promoción de la cultura condominal se efectuará a través de actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, el respeto y la observancia recíproca de los derechos y obligaciones entre los condóminos, entre éstos y los poseedores y, en general, de cualquier habitante de un condominio.

Son principios rectores de la cultura condominal el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

Asesoría para asociaciones civiles

Artículo 72. Las autoridades municipales coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Orientación y capacitación

Artículo 73. La unidad administrativa municipal proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal una vez por año, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

Toda persona que sea administrador, integrante del Comité de Vigilancia o del Consejo de Administradores, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las autoridades, por lo menos una vez al año.

Organización de comités

Artículo 74. Los condóminos o poseedores podrán organizarse en comités para atender, con la colaboración de las autoridades, temas socioculturales y asuntos relacionados con el medio ambiente, seguridad y protección civil, deporte, obras e infraestructura y servicios públicos, entre otros. El reglamento interno establecerá su integración y funciones.

Capítulo X Vigilancia y sanciones

Competencia municipal

Artículo 75. Compete al municipio, a través de la unidad administrativa que determine, verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de condóminos y poseedores respecto de las áreas de uso común y de cultura condominal, así como imponer las sanciones por su incumplimiento.

Atribuciones de la unidad administrativa municipal

Artículo 76. La unidad administrativa municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Llevar y actualizar un registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio y de los administradores designados o contratados;
- II.** Recabar los reglamentos internos de los condominios;
- III.** Asesorar a los condóminos, poseedores y administradores en el cumplimiento de esta Ley;
- IV.** Recibir y atender las quejas y denuncias por el probable incumplimiento de esta Ley, del reglamento interno y del reglamento municipal correspondiente;

- V.** Realizar visitas de inspección o verificación de conformidad con lo establecido por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato; y
- VI.** Sancionar a quien incumpla esta Ley, el reglamento interno y el reglamento municipal correspondiente.

Sanción de multa

Artículo 77. La unidad administrativa municipal podrá sancionar a los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia que incumplan con las obligaciones previstas en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno o el reglamento municipal correspondiente, con multa:

- I.** De uno a diez días de salario mínimo vigente en el Estado, así como a cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común, cuando se hubieren dañado por un mal uso o negligencia;
- II.** De quince a treinta días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando incumplan con las prohibiciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 21, así como con la obligación establecida en el artículo 54 de esta Ley;
- III.** De veinte a treinta días de salario mínimo vigente en el Estado, por la inobservancia de los establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 21 de esta Ley;
- IV.** De veinte a cuarenta días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando contravengan lo dispuesto en la fracción IV del artículo 21 y en el artículo 23 de esta Ley; y
- V.** De cincuenta a trescientos días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando se transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 21 de esta Ley.

Procedimiento para imponer sanciones

Artículo 78. El procedimiento para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se resolverá en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la recepción de la queja o denuncia.

La unidad administrativa municipal podrá desahogar todas las diligencias para el esclarecimiento de los hechos y la investigación de la verdad.

A las personas sujetas a este procedimiento se les respetará su derecho de audiencia ante la unidad administrativa municipal y podrán alegar lo que a su interés convenga.

Destino de las multas

Artículo 79. Los recursos que se recauden en virtud de las multas referidas en el artículo anterior, se destinarán al fomento de la cultura condominal.

Capítulo XI
Conflictos condominales y forma de resolverlos

Forma de resolución de conflictos

Artículo 80. En los casos en que el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno y de los ordenamientos aplicables, quienes intervengan en esos conflictos acudirán, a la Sede Regional del Centro Estatal de Justicia Alternativa que corresponda, a solicitar la intervención de un mediador y conciliador para que, mediante la aplicación de la autocomposición asistida, sean resueltos los conflictos en los términos y con los efectos establecidos en la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato.

Cuando la mediación y conciliación en sede judicial no produzca la celebración de un convenio que resuelva el conflicto y éste siga exteriorizándose en conductas que afecten la armonía condominal, el administrador o el Comité de Vigilancia, a solicitud de alguno de los que se encuentren inmersos en el conflicto, convocará a Asamblea General Extraordinaria, en cuyo orden del día se indique que uno de sus propósitos será el dar solución al conflicto. Para ese efecto, se precisará la naturaleza de éste y las personas entre quienes ha surgido el conflicto.

El convocante de la Asamblea General Extraordinaria, solicitará la presencia de un mediador y conciliador itinerante del Centro Estatal de Justicia Alternativa, haciendo saber al subdirector correspondiente, el motivo de la solicitud, la fecha, hora y lugar en que se celebrará la Asamblea y, en su caso, le hará llegar los documentos pertinentes para que se pueda agendar oportunamente la asistencia del personal del Centro Estatal de Justicia Alternativa.

Designación del mediador y conciliador e intervención en la Asamblea

Artículo 81. Al recibir la solicitud, el Centro Estatal de Justicia Alternativa procederá a integrar el expediente correspondiente, a calificar la mediabilidad del conflicto y a emitir el acuerdo en el cual se facultará al mediador y conciliador designado para ese efecto, a que acuda con carácter de itinerante a la celebración de la Asamblea General Extraordinaria y pueda proporcionar la asistencia técnica al desahogarse el punto del orden del día en el que se decidirá el conflicto.

El mediador y conciliador explicará a los presentes que todo lo que se diga durante el procedimiento que concluirá con el acuerdo de la Asamblea que se convertirá en convenio, no podrá ser materia de testimonial o confesional en juicio contencioso alguno.

Propuestas de solución

Artículo 82. Al desahogar el punto del orden del día relacionado con la solución del conflicto, cualquiera de los integrantes de la Asamblea General, incluyendo a quienes estén inmersos en el conflicto, podrá proponer soluciones para resolver el conflicto, mismas que después de ser analizadas, serán seleccionadas aquéllas que se consideren viables, tomando en cuenta, entre otras cosas, la ejecutabilidad coactiva de la solución en caso de que no fuera acatada voluntariamente por el obligado.

Una vez analizadas y seleccionadas las propuestas de solución, se someterán a votación y se considerará obligatoria aquélla que tenga a su favor la mayoría simple de los presentes. Tratándose de conflictos en unidades privativas se considerará obligatoria siempre que las partes en conflicto hayan consentido con la solución.

Convenio

Artículo 83. La decisión de la Asamblea que resuelva el conflicto, será formalizada por el mediador y conciliador en forma de convenio, que firmarán el administrador, los miembros del Comité de Vigilancia y los asistentes que deseen hacerlo, quienes acudirán por sí o por conducto de un delegado nombrado al efecto, dentro del plazo de cinco días naturales a ratificarlo ante el subdirector de la Sede Regional del Centro Estatal de Justicia Alternativa que corresponda, para que, en caso de que así proceda, lo eleve a la categoría de cosa juzgada a fin de que pueda producir los efectos ejecutivos en los términos de la fracción III del artículo 446 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Ejecución del convenio

Artículo 84. En caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio a que se refiere el artículo anterior, cualquiera de los ratificantes podrá promover su ejecución ante un Juez Civil de Partido, en la misma forma en que se solicita la ejecución de una sentencia que ha causado estado.

Transitorios

Inicio de vigencia de la Ley

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a los noventa días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

***Adopción y regularización al nuevo
régimen de propiedad en condominio***

Artículo Segundo. Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley, contarán con un año para constituirse en Asamblea General para elegir administradores, para aprobar en su caso su reglamento interno y para modificar la escritura constitutiva del régimen que conforme a esta Ley están obligados, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos.

Los condominios existentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, y que no cumplan con los requisitos establecidos en la misma, tendrán un término de un año para que se regularicen.

***Remisiones a las disposiciones del
Condominio y Conjunto Condominal vigentes***

Artículo Tercero. Cuando el Código Civil para el Estado de Guanajuato o algún otro ordenamiento legal remita a las disposiciones relativas al Condominio y Conjunto Condominal, contenidas en la Sección Segunda, Capítulo Segundo, Título Cuarto del Libro Segundo del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se entenderá que se refiere a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se **derogan** los artículos del 972 al 984 y del 986 al 1036 contenidos en la Sección Segunda, Capítulo Segundo, Título Cuarto del Libro Segundo del Código Civil para el Estado de Guanajuato, para quedar como sigue:

«**Art. 972.** Derogado.

Art. 972-A. Derogado.

Art. 973. Derogado.

Art. 974. Derogado.

Art. 975. Derogado.

Art. 976. Derogado.

Art. 977. Derogado.

Art. 978. Derogado.

Art. 979. Derogado.

Art. 980. Derogado.

Art. 981. Derogado.

Art. 982. Derogado.

Art. 983. Derogado.

Art. 984. Derogado.

Art. 986. Derogado.

Art. 987. Derogado.

Art. 988. Derogado.
Art. 989. Derogado.
Art. 990. Derogado.
Art. 991. Derogado.
Art. 992. Derogado.
Art. 993. Derogado.
Art. 994. Derogado.
Art. 995. Derogado.
Art. 996. Derogado.
Art. 997. Derogado.
Art. 998. Derogado.
Art. 999. Derogado.
Art. 1000. Derogado.
Art. 1001. Derogado.
Art. 1002. Derogado.
Art. 1003. Derogado.
Art. 1004. Derogado.
Art. 1005. Derogado.
Art. 1006. Derogado.
Art. 1007. Derogado.
Art. 1008. Derogado.
Art. 1009. Derogado.
Art. 1010. Derogado.
Art. 1011. Derogado.

Art. 1012. Derogado.

Art. 1013. Derogado.

Art. 1014. Derogado.

Art. 1015. Derogado.

Art. 1016. Derogado.

Art. 1017. Derogado.

Art. 1018. Derogado.

Art. 1019. Derogado.

Art. 1020. Derogado.

Art. 1021. Derogado.

Art. 1022. Derogado.

Art. 1023. Derogado.

Art. 1024. Derogado.

Art. 1025. Derogado.

Art. 1026. Derogado.

Art. 1027. Derogado.

Art. 1028. Derogado.

Art. 1029. Derogado.

Art. 1030. Derogado.

Art. 1031. Derogado.

Art. 1032. Derogado.

Art. 1033. Derogado.

Art. 1034. Derogado.

Art. 1035. Derogado.

Art. 1036. Derogado.»

Transitorio

Inicio de vigencia del artículo segundo del decreto

Artículo Único. El artículo segundo del decreto que contiene las derogaciones de los artículos del 972 al 984 y del 986 al 1036 contenidos en la Sección Segunda, Capítulo Segundo, Título Cuarto del Libro Segundo del Código Civil para el Estado de Guanajuato, entrará en vigor a los noventa días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

TRANSITORIO DEL DECRETO

Inicio de vigencia del decreto

ARTÍCULO ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor a los noventa días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Guanajuato, Gto., a 30 de julio de 2012
La Comisión de Justicia.

Dip. Luis Gerardo Gutiérrez Chico.

Dip. Eduardo López Mares.

Dip. Bricio Balderas Álvarez.

Dip. Francisco Amílcar Mijangos Ramírez.

Dip. David Cabrera Morales.

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, formulado por la Comisión de Justicia.

V.8. Por otra parte, el dictamen que se pone a la consideración de la Asamblea no recoge la propuesta de adición de una fracción IV al artículo 448 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, formulada por el diputado Eduardo Ramírez Pérez, de la Representación Parlamentaria del Partido Convergencia, en virtud de que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, contenida en este dictamen, no adopta el esquema de pago de cuotas y consecuencias por el incumplimiento de los condóminos a dicha obligación, propuesto en la iniciativa de Ley del diputado mencionado, por lo que su eficacia dependía del esquema propuesto para la Ley.

En consecuencia, mantenemos el artículo 448 de la ley adjetiva civil en sus términos vigentes.

V.9. Toda vez, que para la derogación de dispositivos normativos deben observarse los mismos términos establecidos para su formación, es necesario que por decreto se proponga la derogación de los artículos del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que regula actualmente el condominio y el conjunto condominal, que pasarán a ser parte de la nueva Ley, y no a través de un artículo transitorio, como se propuso en las iniciativas.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 97 fracción II y 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se propone a la Asamblea el siguiente: