

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

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

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada en la Segunda Parte del Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, el martes 11 de septiembre del 2012.

HÉCTOR GERMÁN RENÉ LÓPEZ SANTILLANA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO SABED:

QUE EL H. CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, HA TENIDO A BIEN DIRIGIRME EL SIGUIENTE:

DECRETO NÚMERO 271

LA SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, DECRETA:

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 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 inicial 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 y perjuicios en favor del condominio;

XV. Poseedor: la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, 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 enajenar 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 enajenarlos 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, adjudicándoselas 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 inicial del inmueble;

VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total inicial 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) Planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, y aquéllos que se relacionen con el servicio y funcionamiento del condominio; y

e) Planos estructurales.

Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades competentes; 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 condóminos. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Si la modificación implica variación a lo autorizado por la autoridad municipal al momento de la constitución del régimen, deberá contar con una nueva autorización de dicha autoridad.

Obligación subsidiaria del notario público

Artículo 10. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el notario público agregará al testimonio de cada escritura una copia certificada del reglamento interno y, en su caso, de la constancia de no adeudo. 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 condóminos. La extinción deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Si la finalidad de la extinción voluntaria del régimen es el cambio de uso de suelo bajo el cual fue autorizado por la autoridad municipal, deberá contar con una nueva autorización de dicha autoridad.

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, de acuerdo a la modalidad del condominio y en los términos que establezca el reglamento interno.

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 indisolubles 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.

Restricción al derecho de uso sobre las áreas y bienes comunes

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.

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. Obtener bimestralmente del administrador, información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción VII del artículo 39 de esta Ley;
- 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;

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

VIII. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa; y

IX. Los demás que establezca esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

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. Obtener bimestralmente del administrador, información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción VII del artículo 39 de esta Ley;

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. Los demás que establezca esta Ley.

Derecho del tanto

Artículo 18. En caso de que una unidad de propiedad privativa se ponga en venta, los demás condóminos no disfrutarán del derecho del tanto.

Obligaciones de condóminos y poseedores

Artículo 19. Son obligaciones de los condóminos y poseedores:

I. Respetar las prohibiciones establecidas en el artículo 20 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.

En caso de incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones o se comprometa la seguridad y tranquilidad de los condóminos y poseedores, el administrador, por acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los condóminos, podrá demandar judicialmente, al condómino la venta en subasta pública de su unidad de propiedad privativa o, en su caso, al poseedor, la desocupación de la misma.

Prohibiciones

Artículo 20. 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 21. 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 22. 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 23. 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.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

Disposiciones

Artículo 24. Las asambleas generales se registrarán 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 inicial 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 el condómino que 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 del cincuenta por ciento de 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, 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 inicial del condominio establecido en la escritura constitutiva del régimen, salvo lo dispuesto en el Capítulo VIII de esta Ley.

Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona;

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.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General, 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 e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Protocolización de las actas

Artículo 25. Las actas de la Asamblea General podrán protocolizarse por acuerdo de dicho órgano o, cuando por su contenido, la ley exija que deba constar en escritura pública.

Aprobación de las resoluciones

Artículo 26. 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 condóminos presentes; 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 condóminos. Cuando el resultado de la operación no sea un número entero, se tomará en consideración el número entero superior inmediato que corresponda.

Facultades

Artículo 27. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Acordar la modificación de 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 72 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 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 planteen 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 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, sólo se podrá restringir;

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 72 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 condóminos, 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 28. Están facultados para convocar a Asamblea General:

I. El administrador;

II. El Comité de Vigilancia;

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; y

IV. Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.

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

Convocatorias

Artículo 29. 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, lo hará el Comité de Vigilancia;

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 30. Con excepción de las asambleas generales convocadas para modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, extinguir el régimen de

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

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 31. 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, y tendrá las siguientes facultades:

I. De representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, presentar denuncias y querellas, de representación en materia laboral, así como las especiales para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos y para los demás actos que determine la Asamblea General, salvo que en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno sean limitadas dichas facultades;

II. Mercantiles o cambiarias en los términos que determine la Asamblea General; y

III. Las demás que le confiera la Asamblea General.

Requisitos para desempeñar el cargo

Artículo 32. 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. 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 33. 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.

En caso de que el primer administrador no convoque, se estará a lo dispuesto por el artículo 28 de esta Ley.

Casos especiales de organización condominal y designación del administrador

Artículo 34. 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.

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 29 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 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 la Asamblea General, 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 la Asamblea General;

II. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;

III. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;

IV. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

V. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General, en el Consejo de Administradores;

VI. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General 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;

VII. 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; así como rendir informes semestrales a la Asamblea General sobre el estado de cuenta de la administración;

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

IX. Dar aviso a la unidad administrativa municipal, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 20 de esta Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;

X. 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;

XI. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;

XII. Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

XIII. 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;

XIV. 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;

XV. Otorgar recibo por cualquier pago;

XVI. 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;

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

XVIII. 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;

XIX. 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;

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

XXI. 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;

XXII. 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;

XXIII. 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;

XXIV. 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;

XXV. 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;

XXVI. 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;

XXVII. Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto; y

XXVIII. 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 conjunto condominal, los administradores elegirán un Consejo de Administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 24 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, 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 que cuenten con al menos diez unidades de propiedad privativa, 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. En caso de empate, el presidente tendrá voto dirimente. Una minoría que represente por lo menos el veinte por ciento del valor total inicial 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 en el supuesto de la fracción VI del artículo 29 de esta Ley;
- 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 habiéndolas conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea General.

Integración del Comité de Vigilancia del conjunto condominal

Artículo 47. El conjunto condominal contará con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran el 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 conjunto condominal y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la Asamblea General a que se refiere el artículo 24 de esta Ley.

Funciones del Comité de Vigilancia del conjunto condominal

Artículo 48. El Comité de Vigilancia del 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 perito bancario, por perito fiscal autorizado por el municipio, o por corredor público, 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;

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

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, salvo lo establecido por el último párrafo del artículo 19 de esta Ley; y

XXI. Las materias que le reservan esta Ley y la escritura constitutiva del régimen.

Integración al apéndice del protocolo notarial

Artículo 52. Un ejemplar del reglamento interno deberá estar integrado al 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 unidad de propiedad privativa, deberá anexarse un ejemplar del reglamento interno, firmado por las partes.

Capítulo VII

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

Pago y destino de las cuotas

Artículo 54. Los condóminos y, en su caso, los poseedores, 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 benefician a los condóminos en proporciones diversas, los gastos podrán repartirse de manera proporcional a su indiviso.

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, se cubrirán de manera proporcional a su indiviso.

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 que lo constituyó o 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 inicial 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.

La Asamblea General sólo podrá acordar exentar de pago de las cuotas ordinarias al administrador condómino, mientras esté ejerciendo dicho cargo.

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 condóminos, 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. A falta de estipulación del tipo, se aplicará el interés legal.

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 enajenante deberá entregar al adquirente 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 asentará que el enajenante declaró, bajo protesta de decir verdad, que entregó al adquirente la constancia de no adeudo. La omisión de esta obligación será

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

motivo de responsabilidad en los términos de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Capítulo VIII **Condominios de interés social o popular**

Aplicación de disposiciones por remisión

Artículo 63. 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 64. 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 65. 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 66. 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 67. 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 68. 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.

Cuando el administrador omita el cumplimiento de estas obligaciones, cualquier condómino podrá solicitarle su cumplimiento.

Capítulo IX Cultura condominal

Promoción y principios rectores

Artículo 69. 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 70. 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 71. 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 72. 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 73. 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 74. 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 75. 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, cuando se hubieren dañado los bienes, servicios o áreas de uso común por un mal uso o negligencia. Esta sanción se aplicará con independencia de la obligación del pago del daño o restablecimiento del mismo;
- 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 20, 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 (sic) establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 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 20 y en el artículo 22 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 20 de esta Ley.

Para la aplicación de las sanciones establecidas en este artículo, la unidad administrativa municipal considerará la gravedad de la falta cometida, la magnitud de la afectación causada y la capacidad económica del infractor.

Las sanciones establecidas en esta Ley son independientes de las que deriven de otros ordenamientos jurídicos.

El pago de la multa impuesta por la unidad administrativa municipal, no libera al infractor del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del régimen de condominio.

Procedimiento para imponer sanciones

Artículo 76. 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 77. 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 78. 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 79. 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 80. 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. Tratándose de conflictos en unidades de propiedad privativa se considerará obligatoria siempre que las partes en conflicto hayan consentido con la solución.

Convenio

Artículo 81. 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 82. 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.

Para el cumplimiento de lo anterior, la Secretaría de Gobierno implementará un programa de regularización en el que se establezcan las facilidades que hagan posible su regularización.

Plazo para modificar o expedir el Reglamento del Registro Público

Artículo Tercero. El Gobernador del Estado contará con un plazo de treinta días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para realizar las modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato o, en su caso, para expedir uno nuevo.

Remisiones a las disposiciones del Condominio y Conjunto Condominal vigentes

Artículo Cuarto. 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.

TRANSITORIO DEL DECRETO

Inicio de vigencia del decreto

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

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y DISPONDRÁ QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.- GUANAJUATO, GTO., 30 DE AGOSTO DE 2012.- ELVIRA PANIAGUA RODRÍGUEZ.- DIPUTADA PRESIDENTA.- JUAN CARLOS ACOSTA RODRÍGUEZ.- DIPUTADO SECRETARIO.- ALICIA MUÑOZ OLIVARES.- DIPUTADA SECRETARIA.- RÚBRICAS.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Guanajuato, Gto., el 3 de septiembre de 2012.

HÉCTOR GERMÁN RENÉ LÓPEZ SANTILLANA

EL SECRETARIO DE GOBIERNO
ROMÁN CIFUENTES NEGRETE



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO
