
**LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA
CALIFORNIA**

**Publicado en el Periódico Oficial No. 26,
de fecha 18 de junio de 2004, Sección I, Tomo CXI.**

TÍTULO PRIMERO**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y Soberano de Baja California, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo el presente ordenamiento regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

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

I. Administrador: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;

II. Administrador profesional: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado para tal efecto;

III. Areas y bienes de uso común: Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la escritura constitutiva o por el Reglamento del Condominio;

IV. Asamblea: Es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los condóminos respecto del bien inmueble;

V. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración;

VI. Condómino: A la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario o derivado por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

VII. Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos pro indiviso, es decir, sin división material de partes, expresado en una parte alícuota y sujeta a las disposiciones de esta ley, que no está sujeta a la acción de división, salvo en el caso de extinción;

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

IX. Cuota Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la asamblea general de condóminos;

X. Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio;

XI. Escritura Constitutiva: A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;

XII. Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio;

XIII. Ley: Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California;

XIV. Oficialías Conciliadoras y Calificadoras: La autoridad competente dentro de los Ayuntamientos para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio;

XV. Parte alícuota o indiviso.- Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

XVI. Procedimiento de Arbitraje: Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte. Dicho procedimiento se substanciará ante las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley;

XVII. Promoventes: A las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala esta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;

XVIII. Reglamento del Condominio: Se refiere al reglamento que el condominio requiere para su administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;

XIX. Reglamento General de Condominios: Ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los Ayuntamientos;

XX. Residente: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;

XXI. Sanción: Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley, Código Civil para el Estado de Baja California, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, Reglamento del Condominio y cualesquier otra ley aplicable;

XXII. Unidad en condómino o de propiedad exclusiva: A la casa, departamento, vivienda, local, oficina, comercio, industria o terreno y las áreas y elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo; y

XXIII. Usuario: Es la persona que con el carácter de arrendatario, comodatario, cesionario o por cualquier otro título usa y disfruta de los derechos que corresponden al condómino, y se substituye solidariamente en los derechos y obligaciones que aquél corresponden en el régimen en condominio.

CAPÍTULO II DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 3.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, 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, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La propiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California, las de la presente Ley y las de otras leyes y reglamentos que fueren aplicables.

ARTÍCULO 4.- El régimen de propiedad en condominio se constituye:

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

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

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

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

V.- Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

El condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas.

Los Ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 5.- Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

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

I.- Por su estructura:

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

b) **Condominio horizontal:** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino 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, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

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

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

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

ARTÍCULO 7.- Antes de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, a que se refiere el Artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirá el Ayuntamiento de cada municipio, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales de desarrollo urbano, de planeación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae el numeral indicado entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional, o de un complejo turístico.

ARTÍCULO 8.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o dentro de un complejo turístico. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el Artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

IV. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo;

V. El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI. El destino general del condominio y el espacial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VIII. Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción; y,

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el Notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casa o locales y a los elementos comunes, así como el Reglamento del propio condominio.

De la documentación anterior y de las demás que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 9.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 10.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el Artículo 8 y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 11.- El Reglamento del Condominio podrá prever los casos en que con base en la Ley y en la correspondiente escritura constitutiva proceda la modificación de ésta.

ARTÍCULO 12.- El Ayuntamiento de cada Municipio, podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS

ARTÍCULO 13.- Se entiende por condómino a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario, aproveche uno o más de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 14.- En el régimen de propiedad en condominio, los titulares de una unidad de propiedad exclusiva gozarán de los derechos que como propietario les otorga la legislación civil.

ARTÍCULO 15.- El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como a la copropiedad de los elementos comunes del condominio.

Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 16.- Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto del condominio.

ARTÍCULO 17.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio.

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

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

ARTÍCULO 18.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. El derecho del tanto, se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de cinco años haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate.

En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el Artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente,

con las mismas condiciones estipuladas en el contrato e compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes en que se haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, él mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación a que se refiere el Artículo anterior.

ARTÍCULO 19.- Son derechos de los condóminos:

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

II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;

III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;

IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;

V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

VI. Acudir ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y,

VII. Acudir a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, al Reglamento General de Condominio o al Reglamento del Condominio, por autoridades o particulares.

ARTÍCULO 20.- Los condóminos, y en general los habitantes del condominio, no podrán:

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

II.- Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida a haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

III.- Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;

IV.- Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento del Condominio o acordado por la asamblea;

V.- En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano;

VI.- Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;

VII.- Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;

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

IX.- Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.

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, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTÍCULO 21.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de propiedad común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 22.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 23.- Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar, o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudiquen la estética general del condominio.

ARTÍCULO 24.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 25.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;

II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de

distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

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

V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 26.- Serán copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 27.- En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

ARTÍCULO 28.- En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

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

ARTÍCULO 29.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

VI.- Cuando un Condominio sea abandonado en forma absoluta por su inquilino o propietario, por un término de treinta días naturales, el Administrador notificará por escrito de esa situación a su copropietario o al propietario cuando este inmueble sea rentado o en su defecto al organismo público que detente su propiedad, para que tomen las medidas adecuadas, en un término de cinco días naturales a partir de la fecha de la notificación, con el objeto de que el lugar no se convierta en un foco de contaminación, que vaya en contra de la salud o la seguridad del resto de los condóminos.

En caso de que en dicho término no se tomen las medidas apropiadas, de conformidad con el Consejo de Vigilancia del Condominio, se harán los gastos necesarios para evitar que ese espacio sea destinado a otro uso del estipulado en la escritura correspondiente y los gastos que se originen por el mantenimiento y administración del mismo, será a cargo del propietario o del organismo público, pudiendo en su caso aplicar lo señalado en el Artículo 64 de la presente Ley;

VII.- Cuando un vehículo sea estacionado en cualquiera de las áreas comunes del Condominio, incluyendo el propio estacionamiento si lo hubiera o en el frente del inmueble, por un término mayor a veinte días naturales, el Administrador notificará por escrito a su propietario, cuando el mismo sea uno de los condóminos, a retirar en un término no mayor a cinco días naturales el vehículo de referencia y en caso de que se desconozca al propietario de esa unidad, el Administrador notificará a las autoridades Municipales, con el fin de que la unidad se retire en forma inmediata del lugar donde se encuentre.

Esta medida no se aplicará cuando el condómino avise por escrito al Administrador, que el vehículo permanecerá en determinado sitio del Condominio, por causas que a juicio del Consejo de Vigilancia, sean valederos, pero en ningún caso esa unidad podrá permanecer mas de treinta, días en el mismo lugar; y,

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

ARTÍCULO 30.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

ARTÍCULO 31.- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos.

ARTÍCULO 32.- Queda prohibido que una misma persona por sí o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, local o unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos, so pena de rescindírsele el contrato respectivo.

Iguales sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO I

DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 33.- La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos.

Las Asambleas Generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

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

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

ARTÍCULO 34.- Podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el Reglamento del Condominio, como son:

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

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 de esta Ley y sus

determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del Condominio; y

- III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las Asambleas de Administradores. En dichas asambleas se podrá elegir el comité de administración y el Consejo de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del artículo 36 de esta Ley.

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

ARTÍCULO 35.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

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

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

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;

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

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

VI.- En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea general podrá celebrarse en los términos del Artículo 36, Fracción IV;

VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, en los términos del Artículo 67 y 78 de esta Ley;

VIII.- El secretario de la asamblea general deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto hayan autorizado las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Consejo de Vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

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

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad;

b) Modifica el Reglamento del Condominio, el acta se protocolizará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 36.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

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

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

- a) El administrador,
- b) El Consejo de Vigilancia, o
- c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

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

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

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

VI. En los casos de suma urgencia se realizarán las convocatorias para Asamblea Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio;

VII. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario, el Administrador, el Consejo de Vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente; y

VIII. En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el Artículo 33 Fracción II de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

ARTÍCULO 37.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

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

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

III. Fijar la remuneración relativa al Administrador;

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

V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI. Nombrar y remover al Consejo de Vigilancia;

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

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Consejo de Vigilancia;

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

X. Instruir al Consejo de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta

Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

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

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

XIII. Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 38.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES

ARTÍCULO 39.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley y el Reglamento del Condominio. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una

entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

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

ARTÍCULO 40.- Para desempeñar el cargo de Administrador:

I.- En el caso de la administración no profesional, el Administrador deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II.- En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración de condominios.

III.- El nombramiento, o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras emitirán dicho registro en un término de quince días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 41.- La remuneración del Administrador será establecida por la Asamblea General.

ARTÍCULO 42.- En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer Administrador será designado por quién otorgue la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 43.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Consejo de Vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la Ley aplicable.

El Administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato para entregar al Consejo de Vigilancia la fianza correspondiente.

ARTÍCULO 44.- En caso de la administración no profesional el Administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la Asamblea en dos períodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

ARTÍCULO 45.- Corresponderá al Administrador:

I. Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los Condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

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

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

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

VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la Fracción I del Artículo 29 de esta Ley;

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

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

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

XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

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

b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.

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

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

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

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la Fracción VIII del Artículo 37;

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

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

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

XVI. Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

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

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

XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil para el Estado de Baja California y su Reglamento;

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

XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente para su cumplimiento;

XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la Cultura Condominal.

XXII. El Administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley.

ARTÍCULO 46.- Cuando la Asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior se deberá entregar a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento copia certificada del acta levantada del cambio de administración, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de siete días hábiles a partir de la fecha de la designación.

ARTÍCULO 47.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I. Un Administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el Artículo 45;

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

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

ARTÍCULO 48.- Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una Asamblea General de Condóminos, conforme a las reglas previstas por el Artículo 36 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.

CAPÍTULO III

NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 49.- Los condominios deberán contar con un Consejo de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO 50.- El nombramiento de los miembros del Consejo de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

ARTÍCULO 51.- El Consejo de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

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

III. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el Artículo 43 de esta Ley;

IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el Artículo 29 Fracción I;

V. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.

VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VII. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX. Convocar a Asamblea General, cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

X. Convocar a Asamblea General, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

XI. Solicitar la presencia de un representante de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o de un Fedatario Público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;

XII. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el Párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 45; y

XIII. Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 52.- Los conjuntos condominales deberán contar con un Consejo de Vigilancia integrado por los presidentes de los Consejos de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

La integración del Consejo de Vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el Artículo 48 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los Consejos de Vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

ARTÍCULO 53.- Las funciones del Consejo de Vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el Artículo 51 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ARTÍCULO 54.- El Reglamento del Condominio contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el escritura constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad condominal;

VI. Los criterios generales a los que se sujetará el Administrador para celebrar contratos con terceros respecto a locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 34 de esta ley;

VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el Artículo 39 de esta Ley;

IX. Forma de designación, facultades y poderes, requisitos y bases de remuneración del Administrador y casos en que proceda su remoción;

X. En su caso, la forma de designar y remover al Consejo de Vigilancia o alguno de sus integrantes y las facultades y obligaciones que les confieran;

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

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

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

XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes; si el Reglamento del Condominio fuere omiso, la asamblea de condóminos resolverá lo conducente;

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

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

XVII. Sin perjuicio de las disposiciones de esta Ley, mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio; y

XVIII. Las materias o asuntos que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

ARTÍCULO 55.- Para modificar el Reglamento del Condominio en la convocatoria a la celebración de asamblea, se deberán incluir las modificaciones que se propongan. Los acuerdos de modificación deberán ser tomados por un mínimo del setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y, en el caso de los condominios habitacionales por el cincuenta y uno por ciento del número de condóminos.

ARTÍCULO 56.- Cualquier nuevo adquiriente está obligado a sujetarse al Reglamento del Condominio que ya exista.

ARTÍCULO 57.- Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el Reglamento del Condominio o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales su inconformidad, para que esta resuelva lo que estime conveniente.

CAPÍTULO II

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 58.- Cada condómino debe contribuir en proporción al porcentaje de indiviso que corresponda a su departamento, vivienda, local o área, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y de reserva, y demás previstos en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 59.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinados a servir únicamente a una parte del condominio, 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 sea variable por los condóminos podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos. Esta modalidad deberá regularse en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio.

ARTÍCULO 60.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni algún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 61.- Los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Consejo de Vigilancia.

ARTÍCULO 62.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones o por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 63.- Las cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento del Condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el Reglamento del Condominio, o al legal, si éste fuera omiso.

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

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

ARTÍCULO 64.- El condómino, que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda,

casa, local o área, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General Extraordinaria de condóminos, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas, respetando los derechos de acreedor preferente, con el producto de la subasta respectiva. A dicha asamblea deberá ser convocado el condómino moroso o infractor a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Para los efectos de éste Artículo se entenderá por incumplimiento reiterado de obligaciones, salvo que otra cosa determine el Reglamento del Condominio, las omisiones que originen más de una reclamación judicial en contra del moroso.

ARTÍCULO 65.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa local o área cualquiera que sea el título o causa de la ocupación. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del Artículo anterior.

ARTÍCULO 66.- Los condóminos cubrirán independientemente el Impuesto Predial de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común o de copropiedad, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTÍCULO 67.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento del Condominio o lo acuerdan las partes, ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o a los tribunales competentes, en juicio sumario, salvo que se establezca una vía distinta en cualquier otro ordenamiento. Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, no será necesario que se siga el procedimiento arbitral y podrá ejercerse la vía ejecutiva civil en los términos del Artículo 63 de la presente Ley.

ARTÍCULO 68.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador constancias de no adeudo, de servicios públicos, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio. El adquiriente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación al pago de cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva, excepto en

el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente. En ninguno de los casos el adquirente tendrá obligación solidaria en lo referente al pago de adeudos vencidos por concepto de servicios públicos.

El notario público ante el cual se otorgue el contrato de compraventa deberá relacionar las constancias de no adeudos a que se refiere el párrafo anterior, y en su defecto, hacer del conocimiento del adquirente la obligación solidaria de pago de los adeudos de cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva existentes derivada de este Artículo.

CAPÍTULO III DE LOS GRÁVAMENES

ARTÍCULO 69.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esta Ley, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual.

ARTÍCULO 70.- Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 71.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas, de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, aún cuando se transmitan a terceros.

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

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO UNICO

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 72.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

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

b) La extinción total del régimen.

ARTÍCULO 73.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

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

ARTÍCULO 74.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 75.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán

verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

ARTÍCULO 76.- Los Ayuntamientos, podrán emitir el Reglamento General de Condominios, mismo que contará con las disposiciones siguientes:

- I. Descripción, uso y destino del condominio;
- II. Forma de convocar a Asamblea de Condóminos y persona que la preside;
- III. Prohibición sobre el almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;
- IV. Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del Administrador o Consejo de Vigilancia;
- V. Formas de extinción del condominio;
- VI. Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; y,
- VII. Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del Administrador o comité de administración del condominio.

ARTÍCULO 77.- Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, así como de los Ayuntamientos otorgar los servicios públicos a que se refiere el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal.

ARTÍCULO 78.- Los Ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia, crearán las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras, quienes tendrán las atribuciones y estructura que establezca su Reglamento Interno y serán la autoridad competente para conocer los procedimientos arbitrales para resolver las controversias suscitadas en materia de propiedad en condominio de conformidad con lo previsto por el Artículo 67 de ésta Ley.

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 79.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento del Condominio o el escritura constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

I. El pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

II. Cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;

III. Multa equivalente a dos aportaciones del fondo de mantenimiento y administración, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los Artículos 17 Fracción IV y 29 de la presente Ley; y

IV. Multa equivalente a una aportación del fondo de mantenimiento y administración a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las Fracciones II y III del Artículo 17.

ARTÍCULO 80.- Las sanciones aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, V, VI, VII, VIII, IX y X del Artículo 29 de esta Ley, serán determinadas por la asamblea que al efecto convoque el Administrador. La resolución que se adopte, será notificada dentro de los cinco días siguientes.

ARTÍCULO 81.- Si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se determinó la sanción o se firmó el convenio ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, éste no cumpliera con la misma, el Administrador procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva.

ARTÍCULO 82.- Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores; o por violaciones al Reglamento del Condominio o al escritura constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente Ley.

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 83.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.

Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales estarán a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

ARTÍCULO 84.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

ARTÍCULO 85.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en la presente Ley, así como las comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral, deberán presentar ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

ARTÍCULO 86.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

ARTÍCULO 87.- Si en la primera audiencia la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

ARTÍCULO 88.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconvinieron, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

ARTÍCULO 89.- El procedimiento arbitral terminará por:

I. Desistimiento;

II. Laudo que resuelva la controversia;

III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la presente Ley y legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución; y

IV. Convenio celebrado ante la propia Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal.

ARTÍCULO 90.- Terminada la instrucción del procedimiento, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal formará parte del laudo.

TÍTULO SÉPTIMO
CAPÍTULO ÚNICO
DE LA CULTURA CONDOMINAL

ARTICULO 91.- Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

ARTICULO 92.- Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio proporcionarán a los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTICULO 93.- Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o el Consejo de Vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, por lo menos, una vez al año.

ARTICULO 94.- Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio promoverán una Cultura Condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio coadyuvará y asesorará 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.

TITULO OCTAVO
CAPITULO ÚNICO
DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERES
SOCIAL Y/O POPULAR

ARTICULO 95.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular.

ARTICULO 96.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I. Solicitar a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado o a la respectiva autoridad municipal competente, la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y/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 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los beneficios y subsidios que se destinen a los programas que la administración pública de los tres órdenes de gobierno tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

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

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

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

ARTICULO 97.- La administración pública estatal y municipal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California publicada en el Periódico Oficial No. 16, de fecha 10 de junio de 1973.

TERCERO.- Los Ayuntamientos del Estado deberán tomar en cuenta las bases generales previstas en esta Ley, en el ámbito de sus respectivos municipios, teniendo un plazo de un año a partir de la publicación en el Periódico Oficial de Baja California de la presente Ley, con el objeto de emitir un Reglamento General de Condominios, así como la creación de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales en los términos del presente ordenamiento”.

DADO en el Salón de Sesiones “Lic. Benito Juárez García” del Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil cuatro.

DIP. FRANCISCO RUEDA GOMEZ
PRESIDENTE
(RUBRICA)

DIP. JOSE ANTONIO ARAIZA REGALADO
SECRETARIO
(RUBRICA)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, IMPRIMASE Y PUBLIQUESE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

GOBERNADOR DEL ESTADO
EUGENIO ELORDUY WALTHER
(RUBRICA)

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
BERNARDO H. MARTINEZ AGUIRRE
(RUBRICA)