GACETA OFICIAL DE 15 DE ABRIL DE 2009.
NÚM. EXT. 124.

PODER EJECUTIVO

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.— Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Xalapa-Enríquez, Ver., a 2 de abril de 2009

Oficio número 098/2009

Fidel Herrera Beltrán, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Primera Legislatura del Honorable Congreso del Estado se ha servido dirigirme la siguiente Ley para su promulgación y publicación:

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.— Poder Legislativo.—Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.

LA SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN I Y 38 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; 18 FRACCIÓN I Y 47 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO; 75 Y 76 DEL REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL PODER LEGISLATIVO; Y EN NOMBRE DEL PUEBLO EXPIDE LA SIGUIENTE:

L E Y Número 541
QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

TÍTULO PRIMERO
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización,

operación, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio,
así como la convivencia y solución de controversias entre condóminos o posesionarios.

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

I. Asamblea: El órgano máximo de decisión de un condominio, en el que se resolverán los asuntos de interés común del condominio, el cual estará integrado por los condóminos;

II. Asamblea de zona: El órgano máximo de decisión de un grupo determinado de condominios, que forman parte de un conjunto urbano condominal, integrado por los representantes de los condominios que conforman una zona específica, elegidos en asamblea para tal fin, que conocerán y resolverán los asuntos de interés común de ese grupo de condominios;

III. Asamblea general: El órgano máximo de decisión de un conjunto urbano condominal, integrado por los representantes de los condominios o de zona, según sea el caso, en el que se resolverán los asuntos de interés común. Tratándose de condominios concesionados, la asamblea general se integrará por los propietarios de inmuebles con vías y áreas concesionadas;

IV. Bienes, áreas y vías de uso común: Aquellas que con tal carácter se establecen en la escritura constitutiva de un condominio y cuyo mantenimiento es responsabilidad de todos los condóminos y posesionarios;

V. Bienes, áreas y vías generales de uso común: Las que con tal carácter se establecen en la escritura constitutiva de un conjunto urbano condominal y cuyo mantenimiento es responsabilidad de todos los condóminos y posesionarios;

VI. Concesión de vías y áreas públicas: El acto administrativo, a título oneroso, a través del cual el Ayuntamiento, concedente, otorga a los propietarios de inmuebles, concesionarios, el derecho de dominio privado de una o más vías públicas, incluyendo o no otras áreas de uso público;

VII. Condominio: El inmueble cuya propiedad pertenece a dos o más personas, a quienes corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;

VIII. Condominio concesionado: El conjunto de inmuebles que, parcial o totalmente, formen o no parte de un fraccionamiento, lotificación, conjunto

urbano o subdivisión que, por efecto de un acto de concesión otorgada por el Ayuntamiento correspondiente, obtengan el dominio para uso exclusivo de una o varias vías públicas, incluyendo o no otras áreas de uso público;

IX. Condominio familiar: El inmueble cuya propiedad pertenece a dos o más familiares, a los que corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común, el cual se constituye en un lote con vivienda ya construida;

X. Condómino: La persona física o moral que, en calidad de copropietario, aproveche una unidad de propiedad exclusiva o haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, adquiera tal calidad. En el caso de condominios concesionados, la persona física o moral propietaria de un inmueble afectado por la concesión de una o varias vías y áreas públicas;

XI. Conjunto urbano condominal: El agrupamiento de dos o más condominios a los que se accede a través de vías generales de uso común y que podrá contar con otros bienes, áreas e instalaciones generales de uso común;

XII. Consejo: El órgano máximo de decisión de un condominio familiar, en el que se resolverán los asuntos de interés común del condominio, el cual estará integrado por todos los condóminos;

XIII. Escritura Constitutiva: El documento público mediante el cual uno o varios inmuebles se constituyen bajo el régimen de propiedad en condominio;

XIV. Instituto: El Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda;

XV. Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;

XVI. Lote condominal: El terreno destinado para uno o varios condominios horizontales, verticales o mixtos, que forma parte de un conjunto urbano condominal autorizado por la dependencia o entidad competente en materia de desarrollo urbano;

XVII. Posesionario: La persona que, en calidad de poseedor, por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva o un inmueble de un condominio concesionado;

XVIII. Reglamento interior: El conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio;

XIX. Reglamento general: El conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común; y

XX. Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, nave o terreno, sujeta a un derecho de propiedad y uso exclusivo.

Artículo 3. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de la presente Ley corresponde al Poder Ejecutivo, por conducto del Instituto, y al Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

CAPÍTULO II
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 4. El régimen de propiedad en condominio es aquel en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves que constituyan un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por distintos propietarios y tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan un derecho de copropiedad o a una vía pública.

Artículo 5. El régimen de propiedad en condominio se podrá constituir cuando:

I. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicar a distintos propietarios;

II. El propietario de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves, para enajenarlos a distintas personas y deje uno o varios elementos de uso y propiedad común indivisible;

III. Se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

IV. Se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;

V. El inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes; o

VI. Los propietarios de inmuebles con frente a vía pública obtengan del Ayuntamiento que corresponda, la concesión para su uso exclusivo de las vías públicas, en términos de la presente Ley y de la normatividad aplicable.

Artículo 6. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse una vez obtenida la autorización respectiva por parte del Ejecutivo del Estado, a través del Instituto, durante el proceso de construcción o en edificaciones terminadas. Tratándose de condominios familiares sólo se podrán constituir en edificaciones terminadas.

Artículo 7. El Instituto podrá autorizar el cambio a régimen de propiedad en condominio en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, uso, densidad, e intensidad de aprovechamiento y demás normatividad urbana aplicable.

Artículo 8. El Instituto también podrá autorizar la constitución de condominios familiares en inmuebles con vivienda ya construida, que cumplan con las siguientes condiciones:

I. Que el uso del suelo, la altura, el número de niveles y la superficie total de construcción estén permitidos por el programa de Desarrollo Urbano correspondiente;

II. Que las unidades de propiedad exclusiva con uso distinto al habitacional no rebasen el veinte por ciento de la superficie total construida; y

III. Que las unidades de propiedad exclusiva resultantes destinadas a uso habitacional cuenten, por lo menos, con baño, estancia, cocina y un dormitorio, y que tengan una superficie mínima de treinta metros cuadrados.

Se podrá autorizar construcción adicional a la existente, siempre que sea estrictamente necesaria para la debida integración del condominio y se siga respetando el uso del suelo, la altura, el número de niveles y la superficie máxima de construcción.

Artículo 9. El Instituto podrá, igualmente, autorizar la constitución de condominios concesionados, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

I. Que sea solicitado por la totalidad de los propietarios de los inmuebles que resulten afectados por su constitución y hayan obtenido previamente la concesión de las vías públicas del Ayuntamiento correspondiente;

II. Que el uso en forma exclusiva de las vías públicas no afecte el flujo vehicular ni peatonal de la zona ni del centro de población donde se ubiquen, para lo cual se requerirá de un dictamen vial que deberá elaborar la autoridad competente en materia de tránsito; y

III. Que los propietarios de los inmuebles se sujeten estrictamente a las condiciones que establezca la autoridad municipal.

Artículo 10. Los condominios podrán ser de uso habitacional en sus diferentes modalidades y familiares en edificaciones terminadas, así como de tipo campestre agropecuario, de abasto, comercio y servicios, industrial o agroindustrial, recreativos y mixtos.

Artículo 11. Los condominios serán de orden privado, cuando los constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

Artículo 12. Por su estructura, los condominios podrán ser:

I. Vertical, cuando cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus bienes y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso común;

II. Horizontal, cuando cada condómino es propietario exclusivo de una superficie o área privativa del terreno y, en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificaciones e instalaciones de uso común; y

III. Mixto, cuando se tiene la combinación, en un mismo predio, de las dos modalidades anteriores.

Artículo 13. El uso, aprovechamiento y mantenimiento de las vías, bienes, áreas e instalaciones generales de uso común en un conjunto urbano condominal será responsabilidad de todos los condóminos y posesionarios.

Artículo 14. La prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario dentro del conjunto urbano condominal estará a cargo del Ayuntamiento que corresponda; el alumbrado y señalamiento vial en las vías y áreas de uso común, así como cualquier otro servicio necesario para su buen funcionamiento, será responsabilidad de todos los condóminos; en ambos casos, su conservación y mantenimiento hacia el interior del conjunto estará a cargo de estos últimos.

Los conjuntos urbanos condominales podrán contar con un servicio de seguridad privada en las áreas y vías generales de uso común, que no podrá ejercer actos de autoridad.

Artículo 15. Las autoridades federales, estatales o municipales tendrán libre acceso a las vías y áreas generales de uso común, para conocer y atender asuntos de su competencia en virtud del desempeño de sus funciones.

Artículo 16. Los conjuntos urbanos condominales podrán ser de los mismos usos que los establecidos en el artículo 10 del presente ordenamiento para los condominios, de conformidad con la densidad establecida en el programa de ordenamiento urbano respectivo.

Artículo 17. Los condominios concesionados son los que se constituyen por los propietarios de inmuebles que dan frente a una o más vías públicas y que previamente obtuvieran del Ayuntamiento correspondiente la concesión para uso exclusivo de éstas, en términos del presente ordenamiento y de la legislación aplicable.

Artículo 18. La prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario en los condominios concesionados estará a cargo del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 19. En los condominios concesionados, el mantenimiento y conservación de pavimentos, guarniciones, banquetas, alumbrado, señalamiento vial y jardinería de las vías y áreas concesionadas, así como la infraestructura hidráulica y sanitaria, estarán a cargo de los condóminos, y se podrá contar con servicio de seguridad privada, que se abstendrá de ejercer actos de autoridad.

Artículo 20. Las vías y áreas concesionadas se mantendrán bajo la jurisdicción de las autoridades federales, estatales y municipales, quienes tendrán libre acceso para conocer y atender asuntos de su competencia en virtud del desempeño de sus funciones.

Artículo 21. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio o conjunto urbano condominal de que se trate, especificando, en este último caso, las vías, bienes y áreas generales de uso común;

II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio o del conjunto urbano condominal;

III. Tratándose de condominios concesionados, el documento en el que conste la concesión otorgada por el Ayuntamiento, precisando las vías públicas concesionadas y los límites que las definen, así como la duración y condiciones generales de su concesión;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación, superficie y colindancias de cada lote condominal;

VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del condominio;

VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano;

VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto;

IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.

En el caso de conjuntos urbanos condominales, las medidas y colindancias de las vías generales de uso común y las de los demás bienes, áreas e instalaciones generales de uso común;

X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso. Tratándose de condominios familiares dicha fianza no será necesaria;

XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio

concesionado, según corresponda; y

XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura se agregarán, certificados por fe de notario público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados, en el caso de conjuntos urbanos condominales, excepto en condominios familiares, en los que no será obligatorio el reglamento. Tratándose de condominios concesionados, los planos que definan el límite de las vías y áreas objeto de la concesión.

Artículo 22. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de sus modalidades, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 23. En todo contrato de adquisición de los derechos sobre una unidad de propiedad exclusiva de un condominio, o de un lote condominal de un conjunto urbano condominal, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 21 de esta Ley y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento interior del condominio y del reglamento general del conjunto urbano condominal, en su caso.

Artículo 24. Será procedente la extinción del régimen de propiedad en condominio únicamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando una sola persona llegue a ser propietaria de todas las unidades de propiedad exclusiva.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 25. En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de copropietario en los términos previstos en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del condominio y del conjunto urbano condominal, en su caso, es accesorio e indivisible del derecho de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad. Tratándose de condóminos concesionados, la propiedad de los inmuebles que lo constituyan no se afecta y sus propietarios sólo son corresponsables de los derechos y obligaciones derivados de las condiciones que se establezcan en la concesión correspondiente.

Artículo 26. El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como el derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio y del conjunto urbano condominal, en su caso.

Los condóminos y posesionarios usarán sus unidades de propiedad exclusiva de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio y del conjunto urbano condominal, en su caso.

Artículo 27. Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva o el inmueble de su propiedad en caso de condominios concesionados, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatario o comodatario, de sus obligaciones respecto del condominio. El condómino y el posesionario convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el posesionario podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren, o ante el consejo, según corresponda.

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

En el caso de condominios familiares no se podrá enajenar, arrendar o transmitir a terceros, bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva sin el consentimiento expreso de todos los condóminos.

Artículo 28. Son derechos de los condóminos:

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

II. Participar con voz y voto en las asambleas, o en el consejo;

III. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio o del consejo;
IV. Ser electo como representante de su condominio ante las asambleas de zona o generales, tratándose de conjuntos urbanos condominales;
V. Usar y disfrutar, en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio y las generales de uso común, en el caso de conjuntos urbanos condominales;
VI. Solicitar a la administración, a la mesa directiva que corresponda o al consejo, información respecto del estado que guardan los fondos para la administración, operación y mantenimiento, así como los de reserva;
VII. Acudir ante las instancias de arbitraje, a efecto de excusarse del pago de cuotas cuando éstas no sean fijadas por la asamblea que corresponda por mayoría de sus miembros o, en el caso de condominios familiares, de común acuerdo del consejo, o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y
VIII. Acudir a las instancias de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley o al reglamento del condominio, por autoridades o particulares.
Artículo 29. Son objeto de propiedad común:
I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores, vías interiores y, en el caso de conjuntos urbanos condominales, las vías generales de uso común, así como las banquetas, guarniciones, glorietas, jardines, camellones, los cajones de estacionamiento de vehículos para visitantes y todas las áreas que hayan sido señaladas en las licencias y planos correspondientes como de uso común;
II. Los locales y edificios destinados a la administración, accesos 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;
IV. Los locales y las obras para la seguridad, así como las deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las

que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva, tanto en condominios como en conjuntos urbanos condominales;

V. Los cimientos, estructura, muros de carga y techos de uso general;

VI. La infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, de alumbrado, gas, telefonía y todo lo que se contenga en las vías y áreas generales de uso común, en el caso de conjuntos urbanos condominales; y

VII. Cualesquiera otras partes o instalaciones del condominio o del conjunto urbano condominal, en su caso, que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o por acuerdo unánime de los condóminos.

En caso de condominios concesionados no hay propiedad común, únicamente los derechos y obligaciones que establezca la concesión sobre el dominio de las vías y áreas concesionadas.

Artículo 30. Serán copropiedad sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

Artículo 31. La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común o los generales de uso común, en el caso de conjuntos urbanos condominales, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento interior, el reglamento general, los acuerdos de la asamblea o del consejo y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 32. Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva;

II. Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio o del conjunto urbano condominal, en su caso, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;

III. Aun en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o 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;

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

V. Tener animales, sin importar especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el reglamento interior del condominio, o por el consejo, en el caso de los condominios familiares;

VI. En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarla a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva;

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

VIII. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;

IX. Generar ruidos y alteraciones a la paz, o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos; X. En condominios habitacionales y familiares, realizar actividades nocturnas que bien puedan hacerse de día, y que causen molestia o no permitan el descanso de los demás condóminos; y

XI. Estacionar vehículos en circulaciones, vialidades o lugares no establecidos específicamente para este fin.

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 de hacer las acciones mencionadas, así como a responder por los daños y perjuicios que resulten, con independencia de la sanción que se aplique.

Artículo 33. Los lotes condominales serán considerados como unidades de propiedad exclusiva, en tanto no se desarrolle el condominio previsto en el mismo, y sus propietarios tendrán los derechos y obligaciones establecidos en esta Ley, como si se tratara de condóminos.

Artículo 34. Los condóminos y posesionarios de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el reglamento interior del condominio, o lo decida el consejo, en el caso de condominios familiares.

Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares.

De igual manera, los condóminos del último piso superior no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 35. Cada condómino podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, pero le estará prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, los 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 perjudique la estética general del condominio.

Artículo 36. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, los condóminos y visitantes usarán las vías y áreas generales de uso común con estricto apego a las disposiciones jurídicas aplicables a vías y áreas públicas, en materia de tránsito personal y vehicular, sometiéndose a la jurisdicción de las autoridades federales, estatales y municipales competentes.

Artículo 37. Con el propósito de garantizar la imagen urbana y los valores de paisaje, así como los procesos de construcción, los conjuntos urbanos condominales contarán con un reglamento de construcción aprobado por la asamblea general, acorde, en su caso, con el de carácter municipal, y cuya aplicación estará a cargo de un comité, promovido por los desarrolladores, para la evaluación y dictaminación de proyectos urbanos y arquitectónicos.

Artículo 38. Será obligatorio para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades de propiedad exclusiva colindantes.

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 39. En los conjuntos urbanos condominales, el mantenimiento de los bienes, áreas y vías generales de uso común y de la infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y de cualquier otra naturaleza, estará a cargo de todos los condóminos de los condominios que lo integren, de manera proporcional.

Artículo 40. Tratándose de condominios concesionados, la conservación y mantenimiento de las vías y áreas concesionadas, así como de la infraestructura hidráulica y sanitaria y de cualquier otro servicio, será responsabilidad de todos los condóminos, y se requerirá de autorización y supervisión del Ayuntamiento que corresponda para llevar a cabo las obras y trabajos necesarios para tal fin.

Artículo 41. Para la ejecución de obras en los bienes e instalaciones de uso común, se observarán las reglas siguientes:

I. Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio o del conjunto urbano condominal, y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las de carácter urgente, se efectuarán por la administración correspondiente, por lo que bastará la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Tratándose de condominios familiares, dichas obras las podrá efectuar el coordinador del consejo, por lo que será suficiente la comunicación a los demás miembros de dicho consejo;

II. Cuando el fondo de gastos de mantenimiento y administración resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a la asamblea que corresponda, a fin de que resuelva lo conducente. Tratándose de condominios familiares, su coordinador convocará a todos los miembros del consejo familiar con el mismo propósito. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de ausencia del administrador o del coordinador, según corresponda;

III. Para realizar obras que se traduzcan en mejorar el aspecto o la comodidad, y que no aumenten el valor del condominio o del conjunto urbano condominal, o para aquellas que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá del voto aprobatorio de los condóminos que representen las dos terceras partes del condominio o conjunto urbano condominal, según corresponda, o de la totalidad de los miembros del consejo, en su caso;

IV. El enajenante es responsable de los vicios ocultos de construcción del condominio o del conjunto urbano condominal; sin embargo, los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio o conjunto urbano condominal,

dejando a salvo sus derechos para actuar contra aquél, o para hacer efectiva la fianza de garantía que prevé el artículo 21, fracción X, de esta Ley, en su caso; y

V. Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad de los habitantes del condominio o del conjunto urbano condominal; los que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno solo de los condóminos; y los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los condóminos, y en el último, si además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS, CONJUNTOS URBANOS CONDOMINALES Y CONDOMINIOS CONCESIONADOS

Artículo 42. El órgano máximo de decisión de un condominio será la asamblea, integrada por los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común.

Artículo 43. El órgano máximo de decisión de un condominio familiar será el consejo, integrado por todos los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común.

Artículo 44. El órgano máximo de decisión de un conjunto urbano condominal será la asamblea general, integrada por los representantes de cada condominio, en el que se resolverán los asuntos de interés común.

Artículo 45. Dependiendo del número de condominios que contenga un conjunto urbano condominal, se podrán organizar por zonas, dando origen a las asambleas de zona, integradas por los representantes de los condominios que la conformen.

En tal caso, la asamblea general se integrará por los representantes de zona y resolverán los asuntos de interés común a todos los condóminos del conjunto urbano condominal.

Artículo 46. El órgano máximo de decisión de un condominio concesionado será la asamblea general, integrada por los propietarios de inmuebles con vías y áreas concesionadas, en la que se resolverán los asuntos de interés común.

Artículo 47. Las asambleas de los condominios, de zona y las generales serán ordinarias o extraordinarias. Para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

I. Las ordinarias se celebrarán cada año y las extraordinarias cuantas veces sean convocadas, conforme a esta Ley y al reglamento interior en caso de condominios o al reglamento general, tratándose de conjuntos urbanos o condominios concesionados;

II. En todas las asambleas, cada condómino gozará de un voto por unidad exclusiva, equivalente al porcentaje que le corresponda sobre el valor nominal del condominio;

III. En todas las asambleas de zona, cada representante de condominio gozará de un voto equivalente al porcentaje que le corresponda sobre el valor nominal de la zona a la que pertenece;

IV. En todas las asambleas generales de conjuntos urbanos condominales, cada representante de condominio o de zona gozará de un voto equivalente al porcentaje que le corresponda al condominio o zona respectivamente, sobre el valor nominal del conjunto urbano condominal;

V. En todas las asambleas generales de condominios concesionados, cada propietario gozará de un voto por inmueble;

VI. Tratándose de condominios o conjuntos urbanos condominales con uso comercial o industrial, cada condómino o representante de zona o de condominio gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva por zona o por condominio, equivalente al valor que le corresponda sobre el valor nominal del condominio o del conjunto urbano condominal. Cuando un solo condominio o una sola zona reúna más del cincuenta por ciento sobre el valor nominal del condominio, requerirá del setenta y cinco por ciento del resto de los condóminos, representantes de zona o de condominio para validar el ejercicio de su voto;

VII. La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior o el general determinen otros procedimientos;

VIII. Las resoluciones de las asambleas, en sus diferentes modalidades, se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, el reglamento interior o el general establezcan una mayoría especial;

IX. El secretario de la mesa directiva que corresponda llevará un libro de actas, las cuales serán autorizadas por el contralor de la mesa directiva o quien haga sus veces y protocolizadas ante notario público;

X. Las convocatorias deberán realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas ordinarias y con cinco para las extraordinarias, y se incluirá en ellas el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día, debiendo publicarse en el lugar físico que se destine para tal efecto, el cual garantizará que todos los condóminos puedan enterarse, y permanecerán exhibidas durante ese periodo. Adicionalmente, las convocatorias podrán hacerse llegar a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, o de los inmuebles en caso de condominios concesionados, con el objeto de asegurarse de que todos los condóminos se enteren;

XI. Para declarar válida una asamblea, en primera convocatoria, deberá contarse con la asistencia de quienes representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento del valor nominal del condominio, zona o conjunto urbano condominal que corresponda, con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento del administrador, del comité de administración o de las mesas directivas, para las cuales el quórum se formará con la presencia de quienes representen el sesenta y cinco por ciento del valor nominal del condominio, zona o conjunto urbano condominal, según corresponda;

XII. Para declarar válida una asamblea general de condominio concesionado, deberá contarse, cuando menos, con la asistencia del cincuenta y uno por ciento de los condóminos, con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento del administrador, del comité de administración o de la mesa directiva, para las cuales el quórum se formará con la presencia del sesenta y cinco por ciento de los condóminos;

XIII. En caso de no reunirse el quórum necesario en primera convocatoria, se levantará el acta correspondiente y se procederá a una segunda convocatoria, con la anticipación y formalidades establecidas para la primera en la fracción X del presente artículo, declarándose válida la asamblea con la asistencia de quienes representen, cuando menos, el treinta y tres por ciento del valor

nominal del condominio, zona o conjunto urbano condominal; requiriéndose una asistencia de quienes representen el cincuenta por ciento del valor nominal del condominio, zona o conjunto urbano condominal para formar el quórum, en las asambleas donde se realice el nombramiento de administrador, del comité de administración o de las mesas directivas. Tratándose de condominios concesionados, la asamblea general, en segunda convocatoria, se declarará válida con la asistencia de cuando menos el treinta y tres por ciento de los condóminos;

XIV. En caso de no reunirse el quórum necesario en segunda convocatoria, se levantará el acta correspondiente y se procederá a una tercera, con la anticipación y formalidades establecidas para la primera en la fracción X del presente artículo y las decisiones se tomarán con los condóminos que asistan; y

XV. Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea que corresponda obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes.

Artículo 48. Tratándose de condominios familiares, el consejo se reunirá cuantas veces sea necesario y sus resoluciones se tomarán de común acuerdo, mediante voto personal y directo. En caso de ausencia de un condómino, éste podrá acreditar un representante.

Artículo 49. Serán facultades de las asambleas, sin menoscabo de las demás que les otorguen el reglamento interior o el general, las siguientes:

I. Nombrar y remover al administrador o al comité de administración de un condominio, de un conjunto urbano condominal o de un condominio concesionado, en los términos del reglamento interior o el general, según el caso, excepto al que sea nombrado por quienes otorguen la escritura del condominio o del conjunto urbano condominal, quien fungirá en el cargo hasta que sea entregado a los condóminos;

II. Precisar las responsabilidades frente a terceros, a cargo del administrador o del comité de administración que corresponda, y las de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en su desempeño;

III. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deban otorgar los administradores, respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, destinados a la operación, mantenimiento, administración, así como el de reserva;

IV. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que presenten los administradores o los comités de administración;

V. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos anual, debiendo acordar la contratación de seguros contra incendios o terremotos, lo cual se efectuará con cargo al fondo de mantenimiento, operación y administración;

VI. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando los administradores o los comités de administración infrinjan las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, del reglamento general del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, de la escritura constitutiva o cualquiera otra disposición legal aplicable;

VII. Acordar lo procedente respecto de los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio o del conjunto urbano condominal, con otras propiedades;

VIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de ellos;

IX. Crear, aprobar, modificar y protocolizar el reglamento interior o el general, en su caso; y

X. Modificar la escritura constitutiva del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos.

Artículo 50. Tratándose de condominios familiares, el consejo tendrá las siguientes facultades:

I. Nombrar al coordinador del consejo y precisar sus responsabilidades ante terceros y las que correspondan a todos los condóminos;

II. Establecer los medios y las medidas de seguridad para el condominio, así como determinar las aportaciones en numerario que sean necesarias para el mantenimiento de las áreas de uso común;

III. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que presente el coordinador; y

IV. Modificar la escritura constitutiva del condominio en términos de las disposiciones legales aplicables, con la aceptación de todos sus integrantes.

Artículo 51. Los condominios serán administrados por un comité de administración o por un administrador que designará la respectiva asamblea, por el tiempo que se determine, excepto cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso, durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado, por acuerdo de la asamblea, de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo 49. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo,

se someterá el asunto a la asamblea, siendo honorario el cargo de sus integrantes. El comité designará a la persona responsable de la ejecución material de los actos de administración.

Tratándose de conjuntos urbanos condominales o de condominios concesionados, se podrá elegir un comité de administración general o un administrador general, quien ejecutará sus funciones conforme a lo establecido para los condominios.

Cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades, éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en forma proporcional equivalente al porcentaje que le corresponda sobre el valor nominal del condominio o del conjunto urbano condominal a cada unidad de propiedad exclusiva o a cada lote condominal, respectivamente, según se establezca en la escritura constitutiva.

En caso de condominios concesionados, el monto de los fondos se integrará con las aportaciones de todos los condóminos en la misma proporción, sin importar la superficie del terreno o de la construcción, ni su valor.

Cuando dentro de un condominio concesionado existan condominios, cada propietario de unidad exclusiva deberá aportar la misma cantidad que el resto de los condóminos.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado. El fondo de reserva, en tanto no se use, deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo

destinado a la operación, mantenimiento y administración será suficiente para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana serán facultad de las asambleas, incluidas las relativas a las modificaciones a la propiedad exclusiva, pero no las de los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de la altura máxima permitida, que se sujetarán a las disposiciones legales aplicables.

Artículo 52. Tratándose de condominios familiares, se designará un coordinador del consejo, que durará en su cargo el tiempo que determine el propio consejo.

Artículo 53. Corresponde al administrador o al comité de administración de cada condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado:

I. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes y los servicios comunes del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado;

II. Tener la representación de los condóminos en los problemas que surjan, derivados de la contigüidad con otras propiedades;

III. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, el conjunto urbano condominal o el condominio concesionado, los que en todo tiempo podránser consultados por los condóminos respectivos;

IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea que corresponda, salvo que ésta designe a otra persona;

V. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior o, en su caso, del general;

VI. Recabar las aportaciones de los condóminos, de los representantes de zona o de condominio, según corresponda, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregarles bimestralmente el estado de cuenta del condominio o del conjunto urbano condominal;

VII. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento correspondiente;

VIII. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, de la escritura constitutiva, del reglamento interior del condominio y del reglamento que corresponda; y

IX. Publicar en lugar visible del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado en el sitio destinado para ello, las convocatorias para las asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas, a efecto de enterar a los ausentes.

Artículo 54. El administrador o el presidente del comité de administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con los mismos. Contará con poder para administrar bienes y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del acuerdo previo de la asamblea que corresponda, salvo que el reglamento interior o el general lo prevea de otra manera. Tratándose

del administrador nombrado por el promotor del condominio o del conjunto urbano condominal, durará en su cargo hasta que éstos sean entregados a los condóminos.

Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio, conjunto urbano condominal o condominio concesionado contará con una mesa directiva, la cual será nombrada anualmente por la asamblea que corresponda y estará integrada por un número de tres a cinco condóminos o representantes de zona o de condominio o propietarios de inmuebles, los cuales fungirán como presidente, contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones:

I. Verificar que el administrador o el comité de administración cumplan los acuerdos de la asamblea correspondiente;

II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;

III. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea que corresponda y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;
IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea; y
V. Llevar un libro de las actas, a través de su secretario, en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas correspondientes, mismo que tendrá a la vista de los condóminos, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos o representantes de zona o de condominio, según corresponda, las resoluciones que adopte la asamblea respectiva.

CAPÍTULO II
DE LOS GASTOS, GRAVÁMENES Y CONTRIBUCIONES

Artículo 55. Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea que corresponda. Tratándose de condominios familiares, es obligación de todos los condóminos cubrir las aportaciones para su mantenimiento que el consejo determine.
Artículo 56. Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte o sección, los gastos especiales que de ello se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. Tratándose de conjuntos urbanos condominales se aplicará la misma disposición respecto de los lotes condominales, no así en el caso de condominios concesionados.
Artículo 57. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el reglamento interior o general, según corresponda, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o del comité de administración respectivo, por acuerdo

de asamblea o, en su caso, por la instancia de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Las cuotas o aportaciones fijadas por las asambleas o por el consejo constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente. Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

Artículo 58. Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, y las de los conjuntos urbanos condominales, considerados ambos en su conjunto, serán a cargo de los condóminos de manera proporcional.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble se tendrá por no puesta.

Artículo 59. Si quien incumple con las obligaciones fuere un posesionario, el administrador o coordinador del consejo que corresponda notificará dicha situación al propietario y, si después de transcurridos quince días, contados a partir de la fecha de notificación, no obtuviere una respuesta, el administrador o coordinador del consejo demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley. El mismo procedimiento se aplicará en el caso de condominios concesionados.

Artículo 60. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

I. La presente Ley;

II. La escritura constitutiva del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado;

III. El reglamento interior del condominio y el reglamento general del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado en su caso;

IV. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivos; y

V. La legislación urbana aplicable.

Las violaciones al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo serán sancionadas en términos de la presente Ley y, como corresponda, por lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

CAPÍTULO III
DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES DEL CONDOMINIO

Artículo 61. Si el condominio o el conjunto urbano condominal se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o a la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, a la venta, con apego a las disposiciones legales aplicables. Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por los condóminos que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento del valor nominal del condominio o conjunto urbano condominal y, en el caso de condominios familiares, por la totalidad de sus integrantes.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si ésta conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público, institución fiduciaria o persona autorizada legalmente para ello, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

Artículo 62. En caso de ruina del condominio o del conjunto urbano condominal, por acuerdo de los condóminos que representen la mayoría del valor nominal del condominio o conjunto urbano condominal o de todos sus integrantes en el caso de condominios familiares, se procederá, previo dictamen de las autoridades competentes, a la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, a la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

Artículo 63. Los condominios concesionados se extinguirán de manera automática al término de la concesión si es que no se solicita su prórroga o

renovación. Asimismo, la falta de cumplimiento de las obligaciones que contenga la concesión ocasionará su extinción inmediata, quedando el Ayuntamiento otorgante obligado a comunicarlo al Registro Público de la Propiedad, a fin de que se anote marginalmente a la escritura.

En ambos casos, las vías y áreas concesionadas volverán a ser del dominio público.

TÍTULO TERCERO
DE LAS AUTORIDADES, LAS SANCIONES, EL ARBITRAJE Y LA MEDIACIÓN

CAPÍTULO I
DE LAS AUTORIDADES

Artículo 64. El Instituto, en forma previa a la autorización de un condominio o conjunto urbano condominal, deberá verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano, medio ambiente, salubridad y protección civil.

Artículo 65. El Instituto realizará campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, mediante conferencias y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y posesionarios, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

Artículo 66. La mediación en conflictos entre condóminos estará a cargo del Instituto, que asimismo será competente para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

CAPÍTULO II
DE LAS SANCIONES

Artículo 67. Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el reglamento interior del condominio o el reglamento general del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, así como lo establecido en las escrituras constitutivas de los mismos, podrán ser sancionados con multa de:

I. Hasta cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y 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;

II. Diez a cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el reglamento interior del condominio, el reglamento general del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con el pago de las cuotas fijadas por la asamblea, relativas a los fondos de operación, mantenimiento y administración y de reserva;

III. Quince a cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda a los condóminos o posesionarios que incumplan con las disposiciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 32;

IV. Veinte a treinta días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 32 de esta Ley;

V. Veinte a cien días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 32, fracción IV, y 34; y

VI. Cincuenta a ciento cincuenta días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, al condómino que transgreda lo establecido en las fracciones I, VI y VII del artículo 32.

Artículo 68. Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por el Instituto, las cuales, por la vía administrativa correspondiente, las hará valer a favor de la hacienda pública estatal.

Artículo 69. Para hacer efectivas las multas impuestas por el Instituto, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o de los comités de administración; o por violaciones al reglamento interior o al general, así como al acta constitutiva del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, en su caso, podrán ser resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente Ley.

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE

Artículo 70. El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Instituto, el que contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos.

Artículo 71. 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, probidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

El administrador o coordinador del consejo podrá iniciar el procedimiento de arbitraje en los casos señalados en la presente Ley. Asimismo, lo podrán hacer las mesas directivas, previo acuerdo de la asamblea. Los condóminos familiares podrán iniciarlo en los casos de incumplimiento de los coordinadores del consejo y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral, ya sea el administrador, la mesa directiva, el coordinador de consejo o cualquier interesado, deberán presentar, ante el Instituto, un escrito que será denominado demanda de arbitraje, en el que se expliquen las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea, en la que se tome tal acuerdo, y copia simple de los documentos que acrediten su personalidad, así como la descripción de los hechos.

Artículo 72. Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, el Instituto citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral, y la demandada, contestar el escrito inicial, de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

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

Si la parte demandada no se presentare a la audiencia inicial, el Instituto resolverá la controversia con los elementos proporcionados por la actora y por aquellos elementos de convicción que se allegue. 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 73. Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no llegan a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconvinieron, el Instituto las citará para una segunda audiencia, que deberá celebrarse dentro de los diez siguientes, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o, en su caso, plantear alegatos.

Artículo 74. El procedimiento arbitral terminará por:

I. Desistimiento;

II. Laudo que resuelva la controversia;

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

IV. Convenio celebrado vía mediación judicial, o ante el Instituto.

Artículo 75. Terminada la instrucción del procedimiento, el Instituto 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 al Instituto, dentro de los tres días siguientes a la notificación, que se aclare o corrija. La interpretación que emita el Instituto formará parte del laudo.

CAPÍTULO IV

DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN

Artículo 76. El Instituto, hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes, para la mediación y conciliación, a la instancia correspondiente del Poder Judicial del Estado, previo consentimiento de las mismas, que conste de manera fehaciente.

La mediación o conciliación tiene el carácter de voluntaria y suspende el procedimiento de arbitraje previsto en el Capítulo anterior, hasta por sesenta días hábiles.

Artículo 77. Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación obligarán a las partes a someterse a sus términos.

T R A N S I T O R I O S

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial*, órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo Segundo. Se abroga la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Veracruz-Llave, publicada en la *Gaceta Oficial* del estado, de fecha dieciocho de junio del año mil novecientos ochenta y ocho.

Artículo Tercero. Se derogan todas las disposiciones que contravengan la presente Ley.

DADA EN EL SALÓN DE SESIONES DE LA LXI LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE. FERNANDO GONZÁLEZ ARROYO DIPUTADO PRESIDENTE RÚBRICA. HUGO ALBERTO VÁSQUEZ ZÁRATE DIPUTADO SECRETARIO RÚBRICA.

Por lo tanto, en atención a lo dispuesto por el artículo 49 fracción II de la Constitución Política del Estado, y en cumplimiento del oficio SG/000734 de los diputados presidente y secretario de la Sexagésima Primera Legislatura del Honorable Congreso del Estado, mando se publique y se le dé cumplimiento.

Residencia del Poder Ejecutivo Estatal, a los dos días del mes de abril del año dos mil nueve.

A t e n t a m e n t e

Sufragio efectivo. No reelección

Licenciado Fidel Herrera Beltrán

Gobernador del Estado

Rúbrica.